

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.**

Processo nº 0801893-91.2016.8.12.0011

MASTTER MOTO COMÉRCIO DE VEÍCULOS E MOTOS LTDA E OUTROS, já qualificados nos autos de *Pedido De Recuperação Judicial Com Pedido De Tutela Provisória De Urgência* em epígrafe, devidamente representado por seu procurador que ao final subscreve, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer a juntada dos seguintes documentos:

- 1) Plano de Recuperação Judicial;**
- 2) Laudo Econômico Financeiro;**
- 3) Laudo de avaliação de bens e ativos;**

Por fim Requer o prosseguimento do feito em seus posteriores termos.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Rondonópolis - MT, 29 de maio de 2017.

Ricardo Alves Athaide  
OAB/MT 11.858-A

# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**MASTTER MOTO COMÉRCIO DE VEÍCULOS E MOTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.980.495/0001-74, com sede na Avenida Amazonas, 3.650, bairro Nova Porto Velho, CEP: 76.820-972, em Porto Velho/RO e suas filiais; **MASTTER COMÉRCIO DE PEÇAS E MOTOCICLETAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 17.047.650/0001-95, com sede na Av. Brasil, 1971, Centro, CEP: 79.904-698, em Ponta Porã/MS, CEP.: 79.904-698; **MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.262.608/0001-08, com sede na Avenida Virgínia Ferreira, 1663, bairro Flávio Garcia, em Coxim/MS, CEP.: 79.420-000; **S R DE MATOS – CONSTRUMASTTER**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 08.664.204/0001-39, com endereço na Avenida Virginia Ferreira, n.º 1.650, bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000, em Coxim – Mato Grosso do Sul; e **KIRIN SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ n.º 13.550.163/0001-90, com endereço na Avenida Amazonas, n.º 3.629-A, Bairro Agenor Martins de Carvalho, em Porto Velho – Estado de Rondônia, CEP.: 76.820-339, doravante denominadas neste **Plano de Recuperação Judicial** como **“GRUPO MASTTER”**

**MAIO 2017**

## Sumário

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>GLOSSÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BREVE HISTÓRICO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>GRUPO MASTTER .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>RAZÕES DA CRISE ECONÔMICA E FINANCEIRA .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DA VIABILIDADE ECONÔMICA .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>ESTRUTURAIS E ORGANIZACIONAIS .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1.1</b>	<b>REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL (ART. 50, CAPUT) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1.2</b>	<b>ALIENAÇÃO DE ATIVOS (ART. 50, VII, XI E XVI) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1.3</b>	<b>REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA (ART. 50, II, III, IV E VI) .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>ECONÔMICOS E FINANCEIROS .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.1</b>	<b>OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS DESTINADOS A READEQUAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES (ART. 50, CAPUT) .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.2</b>	<b>NOVAÇÃO DA DÍVIDA E EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS (ART. 50, XII C/C ART. 59) .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.3</b>	<b>FOMENTO JUNTO AOS CREDORES (ART. 50, CAPUT) .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>PROPOSTA DE PAGAMENTO .....</b>	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS AOS CREDORES .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>FORMA DE PAGAMENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>7.1</b>	<b>CREDORES TRABALHISTAS .....</b>	<b>15</b>
<b>7.2</b>	<b>CREDORES COM GARANTIA REAL - CLASSE II, CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE III E CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – CLASSE IV .....</b>	<b>16</b>
<b>7.2.1</b>	<b>FORMA DE PAGAMENTO .....</b>	<b>16</b>
<b>7.3</b>	<b>CREDORES FINANCIADORES .....</b>	<b>18</b>
<b>7.4</b>	<b>COMPENSAÇÃO DE CRÉDITO .....</b>	<b>20</b>
<b>7.5</b>	<b>DEPÓSITOS RECURSAIS .....</b>	<b>20</b>
<b>7.6</b>	<b>CESSÃO DE CRÉDITOS E DIREITOS .....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>DÍVIDA TRIBUTÁRIA .....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>22</b>

**Plano de Recuperação Judicial do “GRUPO MASTTER” apresentado nos autos nº 0801893-91.2016.8.12.0011, em curso perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Coxim, Estado do Mato Grosso do Sul.**

**Considerações iniciais:**

No dia 26 de Setembro de 2016, o **“GRUPO MASTTER”** protocolizou pedido de recuperação judicial, tendo sido proferido despacho de processamento em 24 de Março de 2017, no qual foi nomeado como administrador judicial a empresa REAL BRASIL CONSULTORIA, e assinalado o prazo de 60 dias para apresentação do presente Plano de Recuperação Judicial.

Tempestivamente apresentado, este Plano de Recuperação Judicial foi elaborado, através de premissas atualizadas do setor e planejamentos estratégicos e financeiros, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto, traçando perspectivas futuras a fim de não comprometer o fluxo e a geração de caixa, permitindo assim, nos termos do art. 47 da LRF, a reestruturação econômico-financeira do **“GRUPO MASTTER”**, de modo a oferecer uma solução coletiva a todos os envolvidos, direta ou indiretamente.

Este Plano de Recuperação Judicial atende às disposições contidas na Lei 11.101/2005, notadamente em seu art. 53, pois apresenta a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação que serão empregados – *inciso I*; demonstra sua viabilidade econômica – *inciso II*; relaciona laudo econômico-financeiro (Anexo I) e laudo de avaliação dos bens e ativos – *inciso III* (Anexo II). Este último subscrito pela empresa especializada Expertth Engenharia Ltda.

## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 GLOSSÁRIO

Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.

AGC	Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no art. 36 e seguintes da LRF;
Crédito	Todos os créditos e obrigações - existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial, sejam vencidos ou vincendos, sujeitos aos efeitos do PRJ, conforme a Lista de Credores e os créditos detidos pelos credores aderentes ao PRJ;
Credor	Pessoas físicas e jurídicas, que se encontram na Lista de Credores.
Credor trabalhista	Detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;
Credor com garantia real	Detentores de créditos assegurados por garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;
Credor quirografário	Detentores de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
Credor enquadrado como microempresa e empresa de	Detentores de créditos enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF;

pequeno porte

Dia útil

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Mato Grosso do Sul não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar;

Homologação Judicial do PRJ

Decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no diário oficial, da decisão concessiva da recuperação judicial, independente de interposição de recurso ou incidente processual posterior;

Juízo da Recuperação

2ª Vara Cível de Coxim, Estado do Mato Grosso do Sul, em que se processa a recuperação judicial;

Lista de Credores

Relação apresentada pelo “GRUPO MASTTER” conforme art. 51, III, da LRF ou aquela apresentada pelo administrador judicial nos termos do art. 7º, § 2º;

LRF

Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Recuperação Judicial e Falência;

PRJ

É o presente Plano de Recuperação Judicial;

SPE

Sociedade de Propósito Específico; e

UPI

Unidade Produtiva Isolada, incluindo, mas sem limitação: terreno, imóvel, benfeitorias, maquinários e qualquer ativo utilizado nas atividades operacionais, segregada especificamente para alienação judicial.

## 2 BREVE HISTÓRICO

### 2.1 GRUPO MASTER

O sócio majoritário de todas as empresas, Sr. Sidnei Rodriguês de Matos, brasileiro, paulista da cidade de General Salgado, filho de Sebastião Rodriguês de Matos e Amélia Vieira de Matos, nascido do ano de 1970, casado com a Sra. Márcia Matos e pai de Ana Paula Matos e Ana Carolina Matos, residiu em sua infância e juventude na cidade de Mirassol D'Oeste-MT.

Na infância teve uma vida com muitas dificuldades, pois vem de uma família humilde de recursos financeiros muito limitados, sendo a família composto por 12 pessoas, Pai, Mãe e mais 10 irmãos, Sidnei Matos é o sétimo filho do casal, teve poucas oportunidades, inclusive de estudar, pois precisava auxiliar no trabalho para o sustentando da família, sendo que estudou apenas até o segundo grau (incompleto).

Iniciou suas atividades profissionais exercendo cargo de Office-boy, na Cometa Motocenter em Cáceres – MT, no ano de 1987, em seguida trabalhando em todas áreas da empresa, assumiu cargo de Gerente Geral de todo o Grupo Cometa, nesta época o grupo participava de negócios no ramo de automóveis, auto peças de veículos e maquinas pesadas, concessionárias de motocicletas da marca Honda e um complexo setor agropecuário.

Doze anos mais tarde no ano de 1999 entra no capital social e passa a ser sócio em Alta Floresta – MT, uma das doze unidades de concessionária Honda do Grupo cometa que se dividem em sete estados brasileiros, nesse período o Grupo Cometa cresce atingindo números de vendas espetaculares e se torna o maior grupo no setor de distribuição nacional, ganhando por três anos consecutivos o premio FENABRAVE como a concessionária do ano.

Com estes resultados o Grupo Cometa supera metas e bate Recorde de vendas, aumenta seus quadros operacionais e atinge mais de 1.000 colaboradores entre vagas diretas e indiretas de empregos, um número muito além das apenas 27 vagas disponibilizadas na concessionária única do Grupo Cometa na época em Cáceres – MT, antes do Sr. Sidnei assumir a Gerencia Geral desta empresa.

Permaneceu trabalhando nesse grupo até o ano de 2004 alcançando além de sociedade o setor executivo de empresa ocupando o cargo de Diretor.

Graças a este trabalho chegou em 2004 reiniciando uma nova trajetória, comprando a Mastter Moto na cidade de Coxim-MS e expandindo as lojas da Mastter Moto para as cidades de Sonora, Rio Verde, São Gabriel, Camapuã, Costa Rica, e Pontos de Vendas na cidade de Alcinópolis e Pedro Gomes, sem seguida iniciando as atividades da Construmastter distribuidora de materiais para construção, Petromastter posto de combustíveis representante da Petrobras, depois, em novembro de 2008 é inaugurada a Mastter Moto na cidade de Porto Velho – RO, que atualmente bate recorde na venda de motocicletas, consórcios Honda, peças, serviços e seguros. No mês de abril/2011 inaugura a empresa Mottai na cidade de Ponta Grossa – Paraná.

No entanto, no final de 2012 inaugura uma nova concessionária na cidade de Ponta Porã-MS, bem como, em 2014, foi adquirido mais uma empresa do ramo de motocicletas, a Rodão Auto Peças Ltda, empresa com 35 anos de atuação no mercado de Porto Velho – RO, onde foi adquirida 60% de seu capital social.

O Sr. Sidnei Rodrigues de Matos, sócio e controlador do grupo mástter, além de suas atribuições como empresário e pecuarista, é diretor executivo da Assohonda – Associação dos Revendedores Honda da Região Norte do Brasil, cuja gestão é de 2014 a 2017.

## **2.2 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICA E FINANCEIRA**

O Grupo Mastter, e formado pelas empresas, Mastter Moto Comercio de Veiculos e Moto Ltda; Mastter Comercio de Peças e Motocicletas Ltda, Mastter Moto Comercio de Motocicletas Ltda, Auto Posto Cristo Rei III, Rodão Auto Peças Ltda, Kirin Serviços Empresariais e como empresário individual e pecuarista, Sidnei Rodrigues de Matos.

Como já dito, iniciou o grupo máster em 2004 e hoje é responsável por mais de 300 empregos diretos, onde nunca atrasou a folha de pagamento, e a única forma viável de repactuar suas dívidas com credores (fornecedores, bancos e colaboradores), evitando a falência e uma possível “demissão em massa” de seus trabalhadores.



As requerentes tiveram os pagamentos normais junto a fornecedores, parceiros e bancos comprometidos a partir do início da crise mundial no setor e na economia, em 2011, bem como, em razão da entrada de outras concessionárias no País, que receberam incentivos fiscais, além do que pouco crescimento da economia brasileira, a alta carga tributária e as elevadas taxas de juros.

A Moto Honda, quando o concessionário atrasa um título cobra juros de 3,5% ao mês, o que é um absurdo!!!

Já perante as instituições financeiras os juros ultrapassam 10% de juros ao mês de cheque especial e limite de contas.

No entanto, as requerentes foram obrigadas a emprestar "dinheiro caro" no mercado, com taxas próximas de 10% ao mês, o que estrangulou completamente todo o seu planejamento financeiro, comprometendo, ainda mais, o patrimônio imobilizado das empresas.

A concorrência desleal, a partir da entrada de novas empresas no mercado, também é apontada como agravante da situação do grupo em Rondônia, Mato Grosso do Sul e Paraná, onde nos últimos cinco anos, causada pela entrada de marcas estrangeiras (China, Coreia, Japão), que – em vista de incentivos fiscais exclusivos - colocam seus produtos à venda abaixo do preço de custo, inviabilizando, por consequência, a margem de lucro do Grupo Mastter.

Nada impede retratar a crise que vem assolando o setor de motocicletas, construção civil e de combustível, que afeta diretamente as requerentes.

Diante desse trágico cenário, as devedoras se viram compelidas a contrair empréstimos e a realizar adiantamentos de recebíveis para pagamentos de fornecedores, gerando uma redução altíssima do lucro, diante dos juros exorbitantes exigidos pelos bancos e empresas de factoring, deixando de ter caixa.

O desequilíbrio econômico-financeiro, ocasionados pelos fatos delineados acima, já vem trazendo preocupantes conseqüências, que podem gerar a bancarrota da empresa, tais como a inscrição do nome da autora, sócios, avalistas, nos órgãos de restrição ao crédito, o que impossibilita a obtenção de crédito no mercado.

Até o momento, as requerentes vinham conseguindo gerenciar as dificuldades, contudo, tal situação, na forma como está, tornou-se insustentável, sendo imprescindível a intervenção do Poder Judiciário para prestar socorro à mesma, evitando, assim, as famigeradas execuções individuais e busca e apreensões, o enxovalhamento do nome da empresa nos bancos de dados de proteção ao crédito e, outrossim, os inoportunos pedidos de falência, comumente utilizados como meio de pressão para obrigar as empresas a pagar valores que não dispõem de imediato, sem que com isso comprometam seu regular funcionamento.

### 3 DA VIABILIDADE ECONÔMICA

Apesar da crise enfrentada, o **“GRUPO MASTTER”** não perdeu seus fundamentos econômicos a ponto de ser considerado inviável, pelo contrário, o contexto em que o empreendimento está inserido em conjunto com as medidas de recuperação ora apresentadas, reúne condições favoráveis à superação da crise e à continuidade de suas operações de forma saudável.

Neste sentido, estando o **“GRUPO MASTTER”** localizado na região Norte e Centro-Oeste, e seu faturamento ser totalmente favorável ao cumprimento das obrigações esculpidas neste plano de recuperação, significa dizer ser viável economicamente as recuperandas.

Além disso, foi realizado estudo potencial de mercado de negócios Honda nos próximos 15 anos, pelo Professor Otilio Rodrigues Neto, onde novamente comprova a viabilidade do Grupo Mastter.

Necessário destacar que os documentos mencionados acima serão juntados em anexo ao laudo econômico financeiro.

Como visto o **“GRUPO MASTTER”** mantém postura alinhada com os princípios de preservação e sustentação de seus negócios, além disso, está inserido em um mercado em crescente expansão. Estes fatores aliados aos meios de recuperação ora propostos promoverão a preservação das recuperandas e, por corolário lógico, de todos os benefícios sociais originados de suas atividades. A aprovação do presente PRJ significa o respeito aos interesses do **“GRUPO MASTTER”**, da sociedade e sobretudo, o interesse de seus Credores, que receberão seus créditos na forma ora proposta e terão a possibilidade de continuar suas relações comerciais com as recuperandas.

## 4 DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO

O art. 50 da LRF traz um rol exemplificativo dos meios de recuperação econômicos e financeiros que poderão ser utilizados por empresas em recuperação judicial. O **“GRUPO MASTTER”**, no entanto, se reserva no direito de gozar de todos os meios previstos em Lei. Assim, para cumprimento do art. 53, I, da LRF, indicamos de forma minuciosa os principais meios que serão empregados na sua recuperação.

### 4.1 ESTRUTURAIS E ORGANIZACIONAIS

#### 4.1.1 Reestruturação operacional (Art. 50, *caput*)

O **“GRUPO MASTTER”** empenhará todos os esforços para o efetivo cumprimento deste PRJ e para uma administração ainda mais transparente, convertendo princípios em recomendações objetivas, alinhando interesses com a finalidade de preservar e aperfeiçoar a organização com equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.

Medidas estão sendo desenvolvidas e implantadas, visando o aprimoramento operacional de suas atividades como reestruturação do quadro de profissionais e o desenvolvimento de um processo contínuo de treinamento dos seus colaboradores abrangendo as áreas comercial e administrativa. Com isto, espera-se obter o aperfeiçoamento dos meios de controle e processo, e com isto, a obtenção de agilidade necessária na condução das rotinas empresariais, garantindo a confiabilidade necessária para a tomada de decisões estratégicas, bem como, propiciar a criação e/ou melhorias das regras e condutas que venham melhorar o aproveitamento de sua capacidade, além de proporcionar maior transparência de suas ações perante os demais *stakeholders*;

#### 4.1.2 Alienação de ativos (Art. 50, VII, XI e XVI)

O **“GRUPO MASTTER”** poderá alienar os bens do seu ativo, na forma prevista no art. 60 c/c 142 da LRF, que não sejam objetos de garantia real ou ainda os que sejam objetos de garantia real, desde que, haja a expressa concordância do credor, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da LRF.

O “**GRUPO MASTTER**” ainda poderá locar ou arrendar bens de seu ativo. Adicionalmente, se livres e desembaraçados, poderá onerar bens inclusive por meio de renovação de contratos já existentes, buscando sempre adequar às necessidades do negócio e o cumprimento deste PRJ.

Se necessário à sua reorganização econômica-financeira, o “**GRUPO MASTTER**” poderá ainda alienar, inclusive para uma Sociedade de Propósito Específica (SPE), bens ou qualquer de suas Unidades Produtivas Isoladas (UPI's) que não sejam objeto de garantia real, e, aqueles objetos de garantia real, deverão conter a expressa concordância do respectivo credor, observando o disposto no art. 60 c/c 142, da LRF. Os objetos das alienações ora previstas estarão livres de todos e quaisquer ônus e obrigações; sendo assim, em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente dos bens em qualquer das dívidas e obrigações do “**GRUPO MASTTER**”, inclusive as de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da LRF.

Tal disposição encontra abrigo em enunciado do Conselho da Justiça Federal aprovado na 1ª Jornada de Direito Comercial, ocorrida em 23 e 24 de outubro de 2012: *“Enunciado 47. Nas alienações realizadas nos termos do art. 60 da Lei n. 11.101/2005, não há sucessão do adquirente nas dívidas do devedor, inclusive nas de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho”*.

No entanto, havendo motivos justificados, requerimento fundamentado, e, ainda, autorização judicial, o “**GRUPO MASTTER**” poderá alienar de forma excepcional, por outra modalidade, consoante ao art. 144 e 145 da LRF, respeitando para tanto, a anuência dos credores titulares dos bens objetos de garantia real, consoante ao §1º do art. 50 da LRF.

Essas ações proporcionarão às recuperandas condições necessárias para a reestruturação das atividades, retomada das operações, e, conseqüentemente, geração de fluxo de caixa, permitindo a *“superação da crise econômico-financeiro do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47, da LRF).

### 4.1.3 Reorganização Societária (Art. 50, II, III, IV e VI)

No intuito de viabilizar o cumprimento integral deste PRJ, o **“GRUPO MASTTER”** poderá realizar, após a homologação judicial deste PRJ e nos termos da legislação brasileira, quaisquer operações de reorganização societária, tais como: *(i)* cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu quadro societário ou com terceiro; *(ii)* criar ou participar de SPE; *(iii)* mudança de seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época que dispõe sobre as Sociedades; e ainda *(iv)* associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão onerosa, parcial ou total, do controle societário, podendo ainda aumentar seu capital social desde que acompanhadas de medidas de revitalização e que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste PRJ.

## 4.2 ECONÔMICOS E FINANCEIROS

### 4.2.1 Oportunidades de negócios destinados a readequação de suas atividades (Art. 50, *caput*)

Considerando a estrutura atual do **“GRUPO MASTTER”**, bem como as expectativas presentes e futuras, que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, o **“GRUPO MASTTER”** poderá abrir e/ou encerrar filiais, adquirir e/ou alienar bens, móveis e imóveis, ou negócios relacionados à sua atividade, abertura de novos mercados, buscando sempre o incremento de suas operações e o cumprimento do PRJ.

Com o objetivo de viabilizar sua reestruturação, o **“GRUPO MASTTER”** promoverá o aprimoramento das políticas de comercialização através de *(i)* busca de novos parceiros comerciais, objetivando sempre a rentabilidade operacional; e *(ii)* ampliação do raio de atuação, através de abertura e/ou reconquista de mercados e clientes, almejando a readequação de suas atividades perante o mercado em que atua.

### 4.2.2 Novação da dívida e equalização de encargos financeiros (Art. 50, XII c/c Art. 59)

Este PRJ, uma vez aprovado em AGC, opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, em conformidade com o art. 50, XII e art. 59 da LRF, extinguindo-se a dívida originária, seus acessórios e concedendo novas condições para pagamento. As garantias originalmente

contratadas continuarão válidas, no entanto, sob as novas condições resultantes da novação da dívida.

#### 4.2.3 Fomento junto aos credores (Art. 50, *caput*)

Sem prejuízo ao cumprimento deste PRJ, o **“GRUPO MASTTER”** poderá buscar soluções junto aos credores, como medida destinada a fomentar a sua atividade e atingir a sua capacidade operacional, assegurando condições de efetiva recuperação da empresa.

Serão considerados *credores financiadores* aqueles credores que se enquadrarem nos termos da cláusula 7.3 deste PRJ.

### 5 ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

A recuperação judicial atinge como regra, todos os créditos existentes até a data do ajuizamento do pedido, realizado em 26 de Setembro de 2016, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pelo **“GRUPO MASTTER”** ou pelo administrador judicial, nos termos do art. 49 da LRF, salvo as exceções legais.

Havendo créditos não relacionados pelo **“GRUPO MASTTER”** ou pelo administrador judicial, em razão destes créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza ou exigibilidade e ainda, *sub judice*, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, após a sentença judicial líquida, transitada em julgado, que deverá ser objeto de medida judicial cabível para a inclusão do crédito no Quadro Geral de Credores.

Em ambos os casos, habilitados os créditos, seja por pedido do **“GRUPO MASTTER”**, do administrador judicial, do Credor detentor do Crédito, de outro Credor, do Ministério Público ou decorrente de decisão judicial, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras definidas neste PRJ. Neste sentido, as deliberações em AGC, não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de crédito, conforme art. 39 §2º da LRF.

Dentro deste contexto, os créditos retardatários, habilitados no decorrer dos prazos estipulados para liquidação, sujeitar-se-ão a todas as especificações determinadas na classe em que se

enquadrar, respeitando, portanto, carência, prazos, valores e condições, contados após 60 (sessenta) dias da data da inclusão do Crédito, independentemente se já houver parcelas liquidadas.

Tal regra também se aplicará ao Credor trabalhista que habilitar seus respectivos créditos após decorridos o prazo de pagamento previsto no item 7.1 deste PRJ, os quais serão liquidados em até 1 (um) ano, iniciando-se após 30 (trinta) dias da data da inclusão do crédito.

A segunda relação de credores, conforme o art. 7º, §2º da LRF, publicada e baseada nas informações e documentos colhidos na forma do §1º do mesmo artigo, alterada face às impugnações, consolidará o Quadro Geral de Credores, conforme art. 18 da LRF, a ser homologado pelo Juízo da Recuperação e acarretará apenas na alteração do *quantum* destinado por credor.

## 6 PROPOSTA DE PAGAMENTO

### 6.1 DISPOSIÇÕES GERAIS AOS CREDITORES

- (i) **Estimativa projetada** – A demonstração da viabilidade econômico-financeira do “**GRUPO MASTTER**” está consolidada neste PRJ, em observância das premissas adotadas no laudo econômico-financeiro (Anexo I), tomando por base as expectativas do mercado e as estimativas projetadas pela administração no período compreendido entre 2018 a 2034.
- (ii) **Quitação** – Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste PRJ, haverá a quitação automática, irrestrita e irrevogável da dívida sujeita a este PRJ, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores nada mais poderão reclamar acerca dos referidos créditos e obrigações contra o “**GRUPO MASTTER**”. Sendo que, o comprovante de depósito e/ou recibo assinado pelo Credor, servirá de prova de quitação das respectivas liquidações.
- (iii) **Meio de pagamento** – Os valores devidos aos Credores, nos termos deste PRJ, serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor. Os Credores deverão indicar os dados da conta bancária de sua titularidade em até 15 (quinze)

dias antes da data do início dos pagamentos, para que sejam efetuados os Créditos devidos. A indicação da conta bancária deverá ocorrer necessariamente através do endereço eletrônico [contato@agnadvogados.com.br](mailto:contato@agnadvogados.com.br) e/ou através de correspondência direcionada ao departamento financeiro localizado na Avenida Virginia Ferreira, n.º 1663, bairro Flavio Garcia, em Coxim/MS, CEP.: 79.420-00. Os pagamentos que não forem realizados em razão do Credor não ter informado sua conta bancária, não serão considerados como descumprimento deste PRJ, bem como não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios.

- (iv) Data do pagamento** – Os pagamentos ocorrerão na forma estipulada nos itens abaixo, todavia, na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dias que não sejam considerados úteis, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no dia útil subsequente.
- (v) Créditos em moeda estrangeira** – Exceto pela concordância expressa do credor em favor da conversão de seu respectivo crédito da moeda estrangeira, para a moeda corrente nacional, créditos registrados originalmente em moeda estrangeira serão mantidos na respectiva moeda original para todos os fins de direito e serão pagos de acordo com o quanto disposto neste PRJ, em consonância com o disposto no §2º do art. 50 da LRF.

## 7 FORMA DE PAGAMENTO

### 7.1 CREDORES TRABALHISTAS

Para os titulares de Créditos derivados da legislação do trabalho, ou decorrentes de acidente de trabalho, ora denominados credores trabalhistas, serão pagos da seguinte forma:

**(i) Forma de pagamento dos créditos de natureza salarial (art. 54, § único)**

Os créditos de natureza estritamente salarial que integram a Lista de Credores, até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a homologação judicial da aprovação do PRJ, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do



contrato de trabalho de todas as dividas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*. Até a data da apresentação deste PRJ a empresa não possui credores desta natureza.

**(ii) Forma de pagamento dos demais créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrente de acidente de trabalho (art. 54, caput)**

Os demais créditos derivados da Legislação do Trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho que integram a Lista de Credores serão pagos em até 12 (doze) meses, contados a partir de 30 (trinta) dias da homologação judicial da aprovação do PRJ, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho de todas as dividas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*.

**7.2 CREDITORES COM GARANTIA REAL - CLASSE II, CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE III E CREDITORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – CLASSE IV**

Para os titulares de créditos com garantia real – Classe II, créditos quirografários – Classe III e créditos enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte – Classe IV, serão pagos da seguinte forma:

**7.2.1 Forma de pagamento**

Aos Credores com garantia real – Classe II, Credores quirografários – Classe III e Credores enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte – Classe IV, será aplicado um deságio de 60% (sessenta por cento) sobre o valor da Lista de Credores, sendo o saldo remanescente de 40% (quarenta por cento) liquidado acrescido de correção mensal calculada pela Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, limitada a 2% a.a. (dois por cento ao ano), acrescido de juros à taxa de 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano) com carência de 24 (vinte e quatro) meses do principal e juros, contados da Homologação Judicial do PRJ conforme o critério abaixo:

**1º ANO** – 5,47% (cinco virgula quarenta e sete por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**2º ANO** – 5,58% (cinco virgula cinquenta e oito por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**3º ANO** – 5,72% (cinco virgula setenta e dois por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**4º ANO** – 5,86% (cinco virgula oitenta e seis por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**5º ANO** – 6,04% (seis virgula zero quatro por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**6º ANO** – 6,22% (seis virgula vinte e dois por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**7º ANO** – 6,41% (seis virgula quarenta e um por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**8º ANO** – 6,60% (seis virgula sessenta por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**9º ANO** – 6,80% (seis virgula oitenta por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**10º ANO** – 7,00% (sete por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**11º ANO** – 7,21% (sete virgula vinte e um por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**12º ANO** – 7,43% (sete virgula quarenta e três por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**13º ANO** – 7,65% (sete virgula sessenta e cinco por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**14º ANO** – 7,88% (sete virgula oitenta e oito por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

**15º ANO** – 8,12% (oito virgula doze por cento) do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, acrescido de juros e atualização monetária, com vencimento todo dia 10 do mês subsequente ao término do período de carência;

### **7.3 CREDITORES FINANCIADORES**

Os Credores que aderirem e submeterem todos seus créditos aos termos deste PRJ, junto ao **“GRUPO MASTTER”**, inclusive créditos porventura não sujeitos a recuperação judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, da LRF, poderão ser considerados credores financiadores de acordo com os critérios objetivos abaixo especificados.

As recuperandas comprometem-se a informar ao Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de credores a esta cláusula, para que, de forma transparente, o mesmo possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

- (i) **FORNECEDORES / CLIENTES / FINANCEIROS / OUTROS** – Serão considerados “*financiadores*” todos aqueles credores concursais ou extraconcursais, que optarem em manter o fornecimento e aquisição de produtos, materiais e/ou serviços a prazo e de forma continuada, concederem novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, ou ainda, autorizar a liberação fiduciária de bens e direitos nos termos da seguinte regra única e aplicável a todos os credores que assim optarem:

**Regra** – Os credores que concederem ao “**GRUPO MASTTER**” na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com o “**GRUPO MASTTER**”, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) prazo mínimo de pagamento de até 12 (doze) anos; (ii) eliminação de até 100% do deságio; e (iii) carência para início de pagamentos de até 02 (dois) anos.

A previsão de pagamentos preferenciais aos credores é uma faculdade concedida a todos credores para recebimento de seus créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de forma igualitária a todos os credores. Ela se justifica uma vez que a celebração de novos contratos para a aquisição de produtos, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor do “**GRUPO MASTTER**” de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esse pagamento preferencial tem fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais Credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus Créditos na hipótese de decretação de falência.

- (ii) **CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES** – Serão considerados “*financiadores aderentes*” aqueles credores que mesmo não sujeitos à recuperação judicial, nos termos do art. 49, §§ 3º e 4º da LRF, optarem por receber seus créditos nos termos deste PRJ, mediante celebração de termo de adesão:

**Regra** – Os termos de adesão deverão ser apresentados formalmente por correspondência a ser protocolizada no departamento financeiro das recuperandas, localizado na Avenida Virginia Ferreira, n.º 1663, bairro Flavio Garcia, em Coxim/MS, CEP.: 79.420-000, que deverá conter proposta de recebimento parcelado em até 180 (cento e oitenta) meses e carência de até 36 (trinta e seis) meses para início de pagamento do principal.

#### **7.4 COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS**

Créditos de qualquer natureza detidos pelos credores poderão ser compensados com créditos de qualquer natureza detidos pelo **“GRUPO MASTTER”** frente aos respectivos credores. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado, ficando eventual saldo a favor dos credores sujeito às condições deste PRJ. Nos termos do art. 369 do Código Civil, a compensação se dará entre dívidas líquidas, vencidas e de também de coisas fungíveis.

A não realização da compensação ora prevista, não acarretará a renúncia ou liberação por parte do **“GRUPO MASTTER”** de qualquer crédito que possa ter contra os credores.

#### **7.5 DEPÓSITOS RECURSAIS**

Depósitos recursais deverão ser liberados em favor dos respectivos credores até o limite do seu respectivo crédito. A diferença se for excedente, deverá ser liberada em favor do **“GRUPO MASTTER”**, no entanto, se o depósito recursal for inferior ao crédito habilitado, o **“GRUPO MASTTER”** deverá liquidar a diferença na forma de pagamento proposta neste PRJ.

#### **7.6 CESSÃO DE CRÉDITOS E DIREITOS**

Os Credores poderão ceder seus respectivos créditos e direitos, observando os ditames do art. 290 do Código Civil, devendo os respectivos cessionários acusarem o recebimento da cópia deste PRJ, reconhecendo assim, que o crédito, objeto da cessão estará sujeito às suas condições, por tratar-se de crédito sujeito aos efeitos da recuperação judicial, consoante ao art. 49 da LRF.

## 8 DÍVIDA TRIBUTÁRIA

O “**GRUPO MASTTER**” reserva-se no direito, caso necessite, de buscar solução do seu passivo tributário por meio de parcelamento especial, conferido por Lei específica e constitucional que venha a dispor e, na falta, conforme Leis gerais de parcelamento, sendo certo que poderá, inclusive, valer-se de demandas jurídicas para que possa obter o melhor parcelamento de sua dívida tributária por conta do regime de recuperação judicial a qual está submetida.

## 9 DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo deste PRJ é permitir que o “**GRUPO MASTTER**” reestabeleça seus postos de trabalho, geração de emprego, renda e tributos para a cidade de Pinhais-PR e região.

Tais ações proporcionarão ao “**GRUPO MASTTER**” condições necessárias para a reestruturação das atividades e, conseqüentemente *“a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos Credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47 da LRF).

Os benefícios a serem atingidos não serão de exclusividade dos seus administradores, quotistas, credores e funcionários, mas, principalmente de toda região.

Através deste PRJ, a administração do “**GRUPO MASTTER**” busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade, bem como a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico e de seus ativos, tangíveis e intangíveis, e o pagamento de seus Credores, como dito, nos termos e condições apresentadas.

Entretanto, é importante ressaltar que este PRJ é um processo muito maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da recuperação do “**GRUPO MASTTER**”, portanto, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação, vincula o “**GRUPO MASTTER**” e todos os seus credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores às ferramentas necessárias para a condição de recuperação, preservando as relações entre Credor e devedor.

A partir da Homologação do PRJ, as ações e execuções então em curso contra as recuperandas, seus sócios, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores, ficarão suspensas, e os nomes destes, serão excluídos do rol dos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros), sendo que os respectivos credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste PRJ. Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, os Credores automaticamente liberam todos os avais e as garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios das recuperandas, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores.

Os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho sujeitos aos efeitos desta recuperação judicial, caso sejam também objetos de eventuais reclamações trabalhistas, poderão ter seus créditos pagos conforme a sentença decretada pelo Juízo Trabalhista.

A decretação de inviabilidade de uma das cláusulas/itens deste PRJ não contaminará os demais dispositivos, permanecendo inalteradas e aproveitadas.

Decorridos 02 (dois) anos da concessão da recuperação judicial, sem que haja o descumprimento de quaisquer dispositivos deste PRJ vencidas neste período, poderá o **“GRUPO MASTTER”** requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial, consoante ao arts. 61 e 62 da LRF.

O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

## 10 ANEXOS

- Anexo I            Laudo Econômico-Financeiro;
- Anexo II            Laudo de Avaliação de Bens e Ativos;

Coxim-MS, 29 de maio de 2017.



**GRUPO MASTTER**

**ATHAIDE, GARCIA E NEPOMUCENO ADVOGADOS ASSOCIADOS**

Ricardo Alves Athaide



# Laudo Econômico-Financeiro

## Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial

Lei nº 11.101/05

**GRUPO MASTER MOTO**



## INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

A elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro teve como base os Balanços Patrimoniais e as Demonstrações de Resultados, correspondentes aos anos de 2014, 2015 e 2016, das empresas MASTTER MOTO COMÉRCIO DE VEÍCULOS E MOTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 08.980.495/0001-74, na cidade de Porto Velho/RO; MASTTER COMÉRCIO DE PEÇAS E MOTOCICLETAS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 17.047.650/0001-95, na cidade de Ponta Porã/MS; MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 05.262.608/0001-08, na cidade de Coxim/MS; S R DE MATOS (Construmastter), inscrita no CNPJ nº 08.664.204/0001-39, na cidade de Coxim – Mato Grosso do Sul; e KIRIN SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.550.163/0001-90, na cidade de Porto Velho – Estado de Rondônia, CEP.: 76.820-339o Grupo Mastter Motos, elaborados pela contadora da empresa Srta. Edimara Pereira Ramirez, CRC: MS-008270-O/5.

O presente Laudo Econômico e Financeiro tem por objetivo analisar a situação econômica e financeira atual das recuperandas, bem como os fatores que a levaram a chegar nesta situação de crise financeira, demonstrar quais medidas internas serão adotadas e a viabilização da geração de recursos e do cronograma de pagamentos aos seus credores dentro de um determinado prazo, e conseqüentemente, ter tido a necessidade de impetrar, judicialmente, o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL.




## LAUDO ECONÔMICO - FINANCEIRO

A empresa Mastter Moto, iniciou suas atividades em 2004 no ramo de motocicletas, e lojas de peças e serviços para motos. Conseguindo alavancar as vendas a cada ano em seu segmento e com muito empenho e dedicação se tornou uma empresa com resultado acima da média nacionais, recebendo vários prêmios pelo bom desempenho junto a Moto Honda da Amazônia, dentre os prêmios podemos destacar algumas viagens internacionais, jantar com o Presidente, estar enumerada no livro da Moto Honda entre as 100 Melhores Práticas do Brasil, dentre outras. Cresceu no decorrer destes anos, recebendo nomeações em outros estados e ampliando seus negócios no Ramo de prestação de serviço, materiais de construções e Posto de Combustíveis.

Os fatores que ocasionaram a crise financeira da empresa foram a crise financeira mundial, que atingiu diversos ramos, e também o faturamento do grupo caindo drasticamente, o grupo estava pujante, em ativo crescimento e investimentos e ampliações dos negócios, e devido a queda de produtividade, houve aumento nos custos e despesas operacionais para a manutenção do grupo.

Devido a estes fatores nos meados do ano de 2015 e inicio de 2016 a crise financeira da empresa se agravou, o que fez com que a mesma iniciasse uma redução de suas estruturas instaladas, encerrando as atividades de algumas empresas do grupo, mantendo somente aberto, a empresas no ramo de motocicleta ( MastterMoto) na cidade



de Coxim-MS, Ponta Porã-MS e Porto Velho Rondônia, loja de Materiais de Construção SR de Matos na Cidade de Coxim e Kirin – Prestadora de Serviços da cidade de Porto Velho - Rondônia, e então começou a buscar créditos através de empréstimos bancários junto as instituições financeiras com juros altos, mas sempre buscando honrar seus compromissos.

Conforme os gráficos e as análises demonstradas, conclui-se que o Grupo Mastter, possui um elevado numero de empréstimos e financiamentos a serem liquidados, porém suas disponibilidades são incompatíveis com a liquidação das suas obrigações, e conseqüentemente é correto afirmar que a empresa procedeu corretamente em impetrar judicialmente o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Conforme os dados demonstrados, e através do Plano de Recuperação Judicial, o Grupo Mastter demonstra viabilidade econômico-financeira, pois apresenta a possibilidade de manter e incrementar as atividades operacionais da empresa, e com pagamento de seus credores será possível normalizar suas atividades, e se for o caso a venda de ativos para saldar suas obrigações.

Desta forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos dados e da possibilidade de pagamento



aos credores, o Plano de Recuperação Judicial é viável economicamente.

Coxim-MS, 24 de Maio de 2017.



---

Edimara Pereira Ramirez  
Contadora  
CRC: MS-008270-O/5.



## BASE DE DADOS

### Índices Econômicos e Financeiros:

#### Análise Horizontal das Contas

Este índice demonstra a evolução percentual dos itens que compõem o patrimônio e caracteriza sua tendência para os próximos anos. Esta análise é um comparativo entre um exercício e outro, ou seja, de um ano para outro qual foi a variação entre as despesas, se aumentou ou se diminuiu.

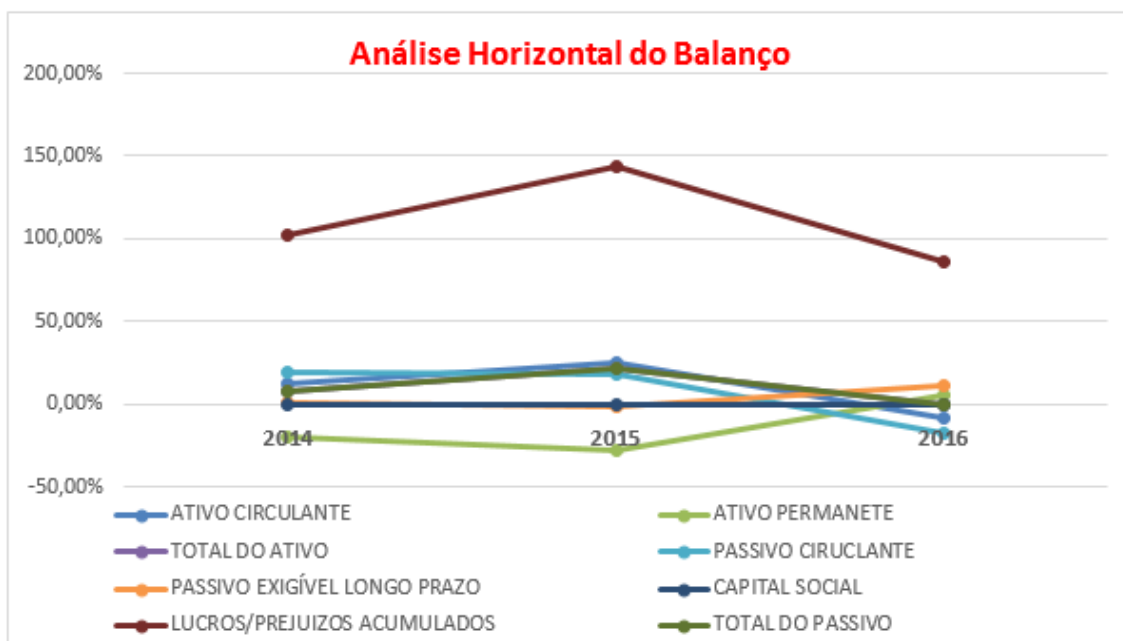
ANALISE HORIZONTAL DE BALANÇO			
CONTAS	2014	2015	2016
ATIVO CIRCULANTE	12,75%	24,38%	-8,41%
ATIVO PERMANETE	-20,41%	-27,62%	5,44%
TOTAL DO ATIVO	7,18%	22,00%	-0,27%
PASSIVO CIRUCLANTE	19,63%	18,56%	-17,37%
PASSIVO EXIGÍVEL LONGO PRAZO	0,73%	-1,29%	11,26%
CAPITAL SOCIAL	-	-	-
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	102,64%	144,21%	85,49%
TOTAL DO PASSIVO	7,18%	22,00%	-0,27%

O gráfico abaixo mostra a evolução das contas do ativo e passivo do balanço. O ponto de partida da análise é o ano de 2014.

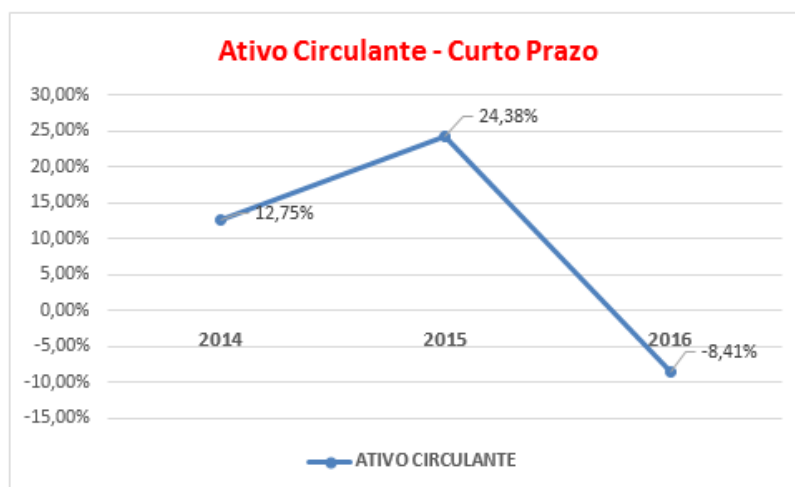
As contas do ativo circulante, passivo exigível a longo prazo e os lucros ou prejuízos acumulados foram as que mais sofreram alterações, pois o ativo (direitos a receber a curto prazo) tiveram uma




queda significativa de 2015 para 2016 devido a falta de estoque nas lojas, e que conseqüentemente reduziram suas vendas, o mesmo se explica para o aumento do prejuízo de um ano para outro conforme demonstra gráfico abaixo:



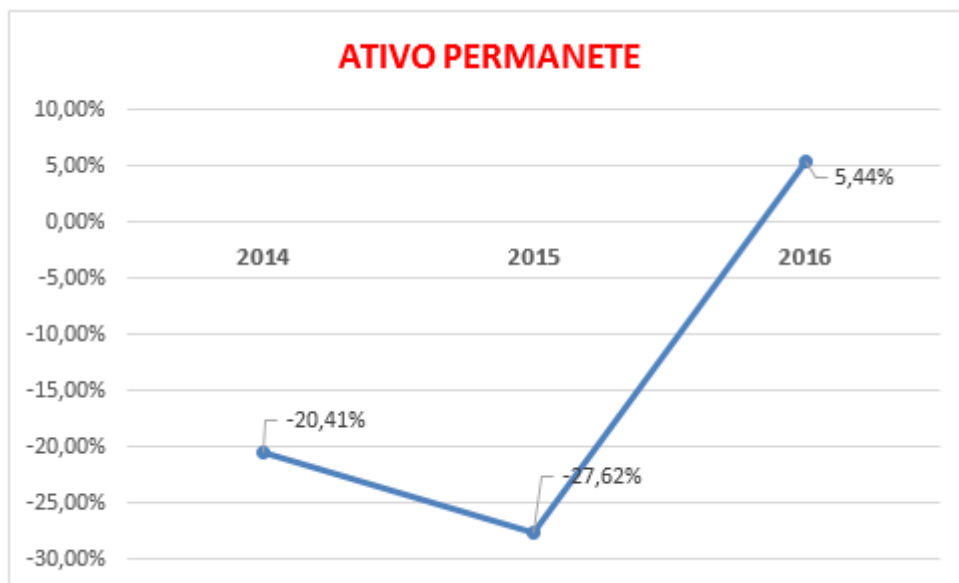
Tem-se: No ativo circulante, -32,39% de queda em 2016 em relação a 2015, uma queda muito expressiva, isso devido ao bloqueio de fornecimento de produtos pela fábrica Moto Honda da Amazônia, a falta de produtos ocasionou a queda de vendas.



*Bely, Rosi*

*Paulo*

O Ativo Permanente apresentou uma queda de -7,21% em 2015 em relação a 2014 e um crescimento de 33,06% em 2016 em relação ao ano de 2015. Isso significa que a empresa fez investimentos no decorrer do ano de 2016 em seu patrimônio, acreditando que possa continuar atuando no mercado.

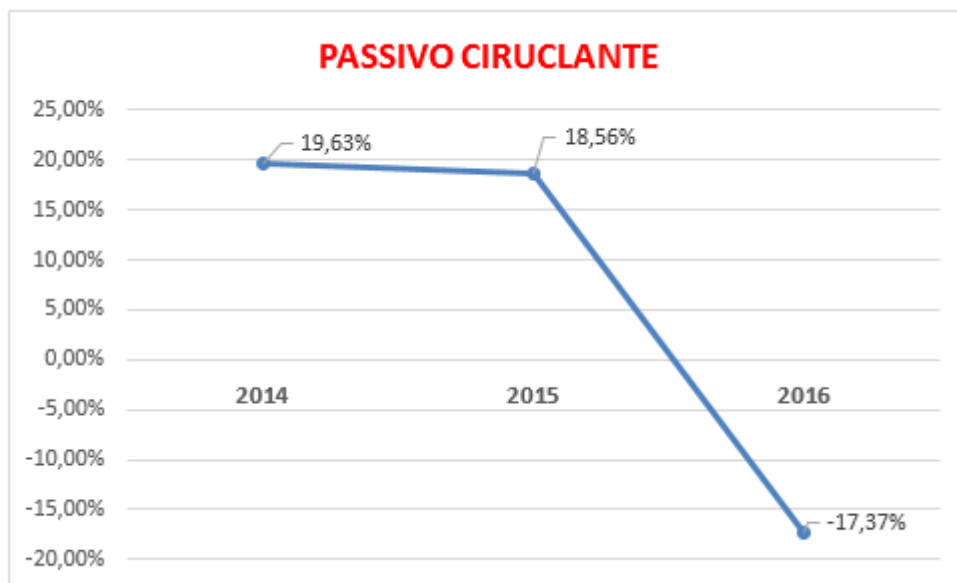


Analisando o total do Ativo, entre os anos de 2014 e 2015, a empresa apresentou crescimento em suas contas, pois mesmo com a redução das vendas, continuou tentar se manter no mercado, aumentando seus investimentos. Aumentando seus investimentos em 2014 em 7,18%, em 2015 manteve os investimentos e ainda aumentou em 22,00%, impossibilitando a manutenção dos investimentos em 2016 devido ao corte de faturamento pela Fábrica.





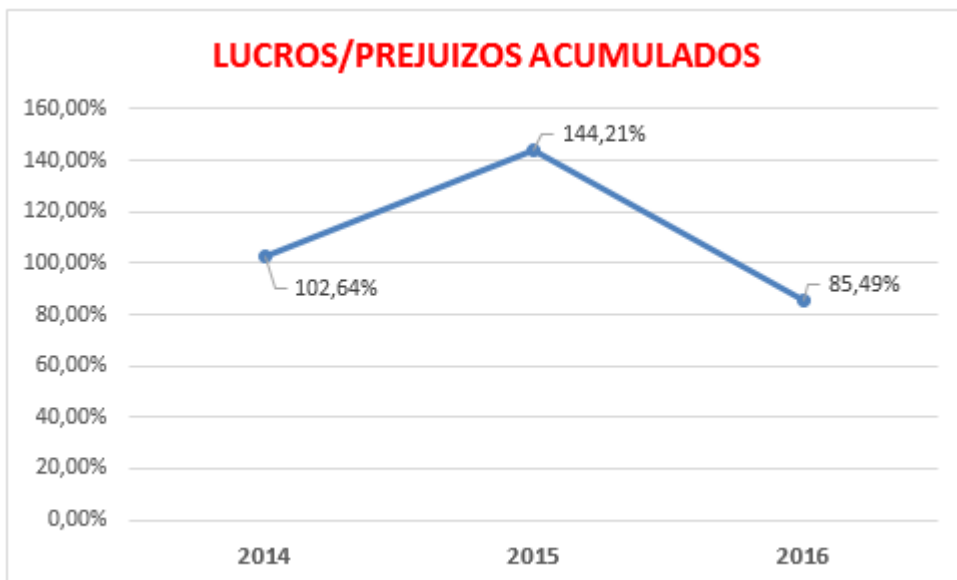
O Passivo Circulante teve um aumento de 2014 para 2015, e uma queda de 2015 para 2016, devido suas dívidas passarem a serem de longo prazo. Sendo um aumento de 18,56% de 2014 para 2015, e uma redução de 17,37% de 2015 para 2016.



O Exigível a Longo Prazo é representado pelos empréstimos e financiamentos adquiridos pela empresa no decorrer destes anos. Onde podemos ver uma queda em 2014 e 2015, sendo de -0,73% em 2014 e -1,29% em 2015, isso demonstra já a dificuldade da empresa para angariar recursos bancários, já devido ao alto grau de comprometimento de empréstimos financeiros na tentativa de manutenção dos negócios, o que a levou a atual crise financeira. Ainda falando em 2016 o exigível que era de curto prazo da Fábrica ( Moto Honda da Amazônia ), com a tentativa de manter o fornecimento da fábrica, foi feito um parcelamento passando assim uma dívida que era de curto prazo, para exigível a longo prazo, por isso vemos esse aumento de 11,26% em 2016 quando comparado a 2015.



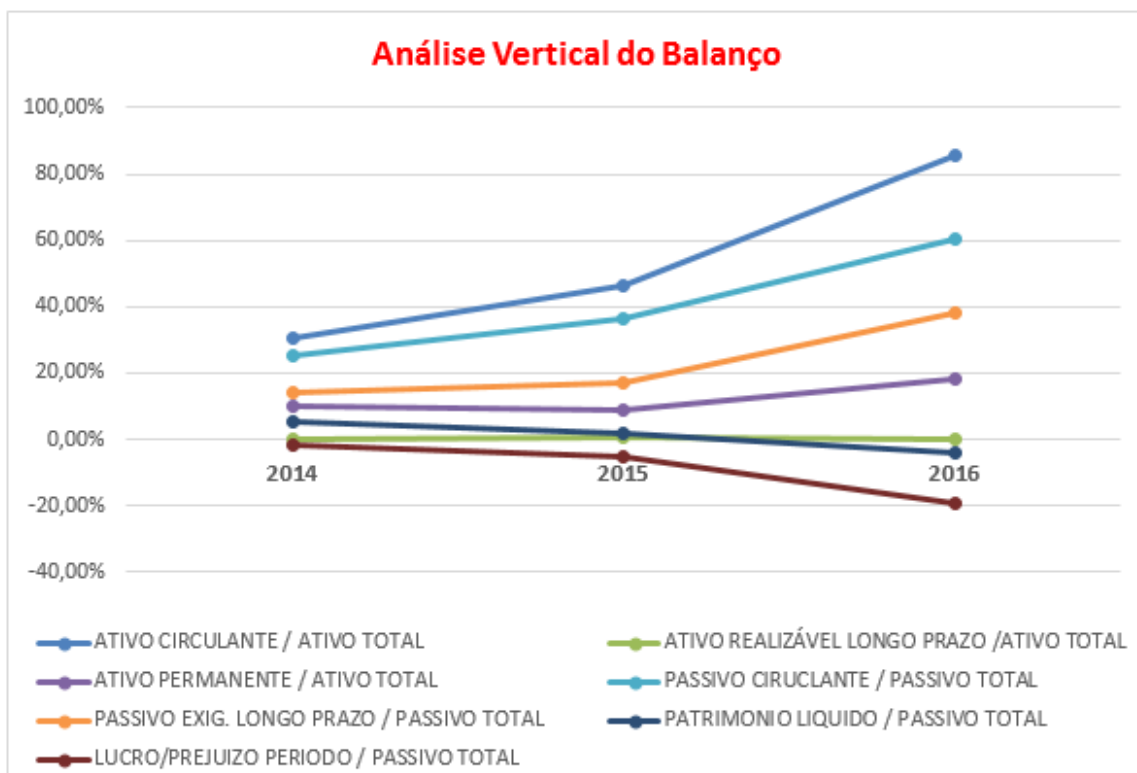
A empresa em seus históricos anteriores sempre mostrou uma empresa com excelente capacidade de gestão, o que ficou demonstrado em seus balanços anteriores sempre com Lucros auferidos, porém no decorrer dos anos veio sofrendo quedas de vendas, devido a diminuição de recursos financeiros dos bancos para empréstimos aos clientes para aquisição de bens ( Motos). Isso é tão evidente que o faturamento de motocicletas Grupo Mastter através do CDC ( Financiamento ) representava em torno de 60,0% e hoje atualmente em torno de 28,00 %. O Lucro / Prejuízo acumulado em 2014 foi de 102,64 %, em 2015 144,21% e em 2016 85,49 %. Conforme resultado e balanço apresentado realmente demonstrado a necessidade da Recuperação Judicial para continuação e viabilidade do Grupo Mastter.



## Análise Vertical das Contas

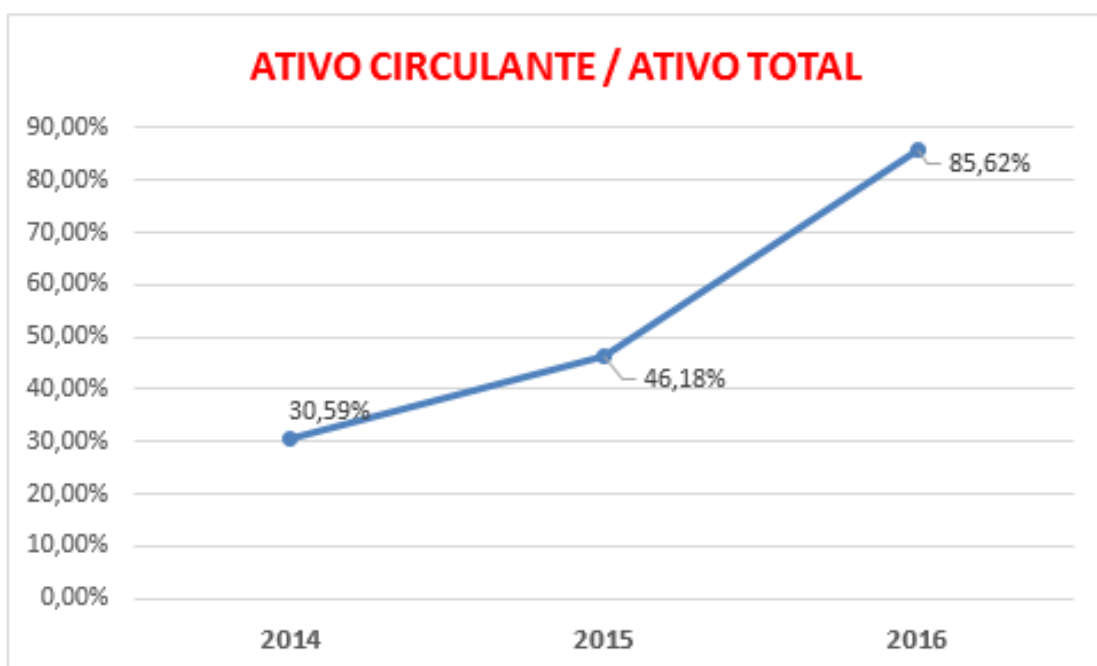
A análise vertical mostra o percentual de participação de cada grupo em relação ao Total do Ativo e do Passivo, ou seja, quanto em porcentagem representou seu gasto com relação à receita.

ANALISE VERTICAL DE BALANÇO			
CONTAS	2014	2015	2016
ATIVO CIRCULANTE / ATIVO TOTAL	30,59%	46,18%	85,62%
ATIVO REALIZÁVEL LONGO PRAZO /ATIVO TOTAL	0,23%	0,53%	0,005%
ATIVO PERMANENTE / ATIVO TOTAL	9,75%	8,57%	18,29%
PASSIVO CIRUCLANTE / PASSIVO TOTAL	25,20%	36,25%	60,63%
PASSIVO EXIG. LONGO PRAZO / PASSIVO TOTAL	14,16%	16,97%	38,21%
PATRIMONIO LIQUIDO / PASSIVO TOTAL	5,36%	2,00%	-4,37%
LUCRO/PREJUIZO PERIODO / PASSIVO TOTAL	-1,73%	-5,14%	-19,30%



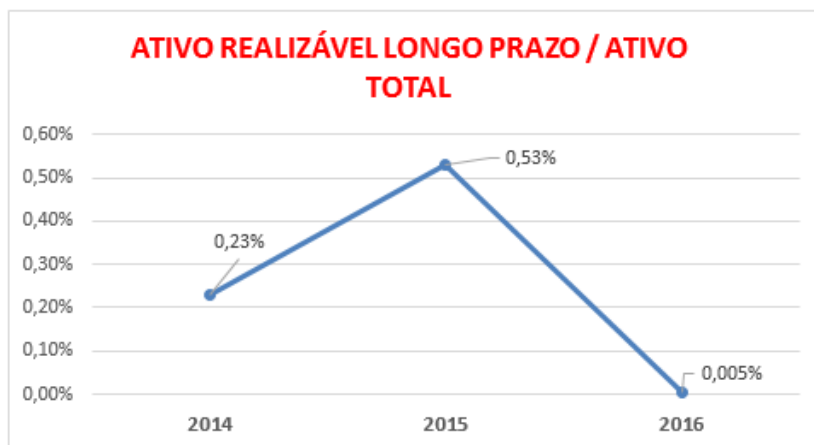
### Ativo Circulante em relação ao Ativo Total

Em análise aos percentuais de ativo circulante nos 03 (três) anos, houve variação de aumento em relação ao ano de 2014 para 2015, e uma queda do AC em 2016, a análise vertical demonstra seu percentual em relação à receita, considerando que houve uma queda considerável de faturamento no último exercício de 2016, representando 85,62% de AC.



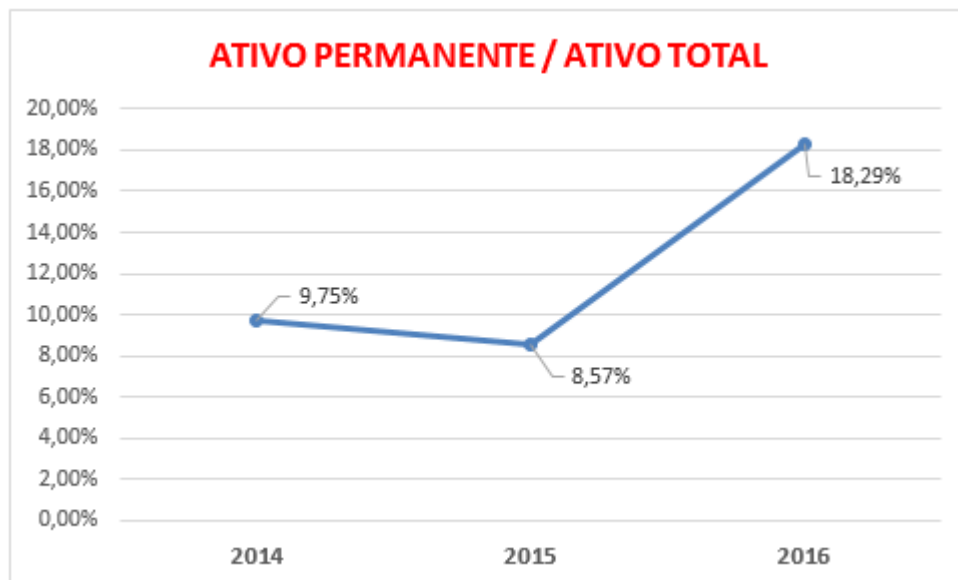
### Ativo Realizável a Longo Prazo em relação ao Ativo Total

O Ativo Realizável a Longo Prazo teve um pequeno aumento no ano de 2014 sendo representado por 0,23%, em 2015 0,53%, e em 2016 uma queda de 0,005%. Este grupo é representado pelas contas de Estoque e Empréstimos.



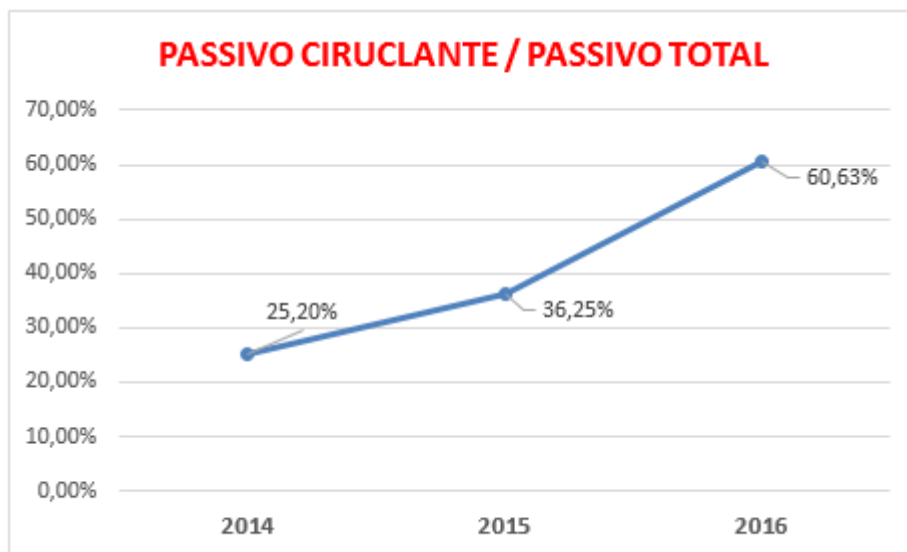
**Ativo Permanente em relação ao Ativo Total**

O Ativo Permanente demonstrou uma queda em 2015, sendo em 2014 representado por 9,75%, e em 2015 representador por 8,57% e em 2016 um aumento de 18,29% em relação ao total do ativo.



### Passivo Circulante em relação ao Passivo Total

O passivo Circulante teve participação de 25,20% em 2014, em 2015 36,25%, e em 2016 e 60,63% em relação ao Passivo Total.



### Passivo Exigível a Longo Prazo em relação ao Passivo Total

O Exigível a Longo Prazo é demonstrado pelas contas de Empréstimos e Financiamentos. O gráfico mostra que em 2014 a participação era de 14,16%, em 2015 de 16,97% e em 2016 de 38,21% em relação ao Passivo Total. Isso demonstra o aumento no endividamento da empresa.



### Patrimônio Líquido em relação ao Passivo Total

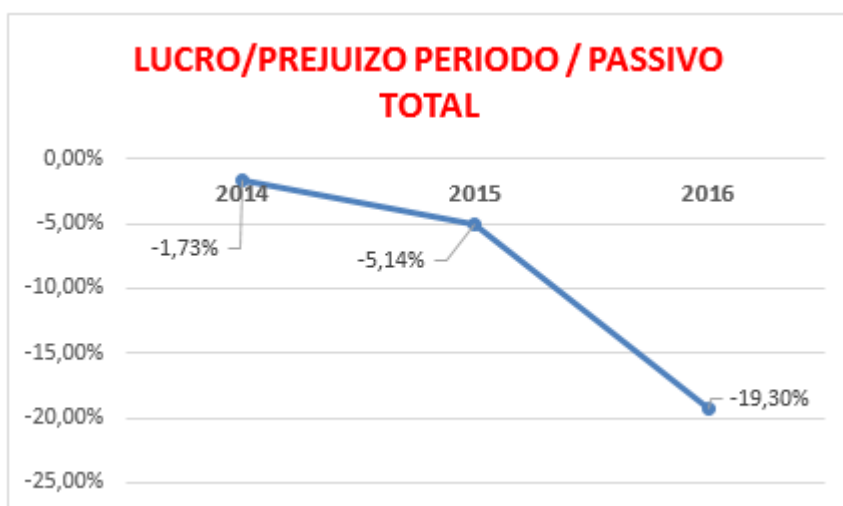
O capital social da empresa se manteve praticamente constante em todos os anos, porém o Patrimônio líquido teve variação devido aos prejuízos contábeis apurados nos três anos. Em 2014 o Patrimônio Líquido representada 5,36% das receitas totais, em 2015 houve uma queda e apresentou percentual de 2,00%, e em 2016 apresentou saldo negativo de patrimônio líquido em relação as receitas de -4,37%.





## Lucro Líquido em relação a Receita Total

O grupo empresarial apresentou prejuízos em alguns anos, o que levou a empresa a não conseguir pagar seu endividamento. No ano de 2014 o resultado negativo do período representou -1,73% do total das receitas, em 2015 5,14% de prejuízo, e em 2016 -19,30% em relação a receita total.

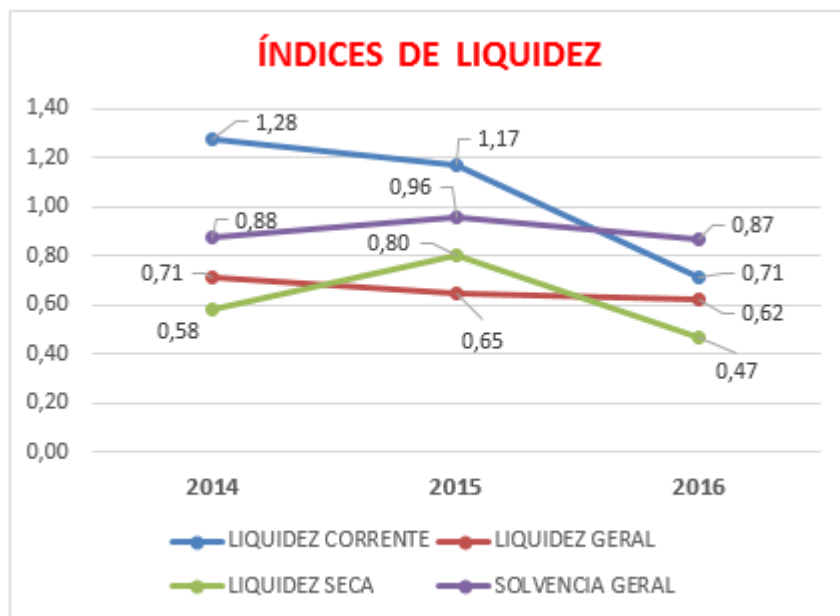


## Análise de Liquidez das Contas

Os índices de liquidez medem a capacidade da empresa em cumprir suas obrigações. Para cada real de obrigação a empresa deve ter ao menos 1 Real de bens e/ou direitos.

INDICES DE LIQUIDEZ			
	2014	2015	2016
LIQUIDEZ CORRENTE	1,28	1,17	0,71
LIQUIDEZ GERAL	0,71	0,65	0,62
LIQUIDEZ SECA	0,58	0,80	0,47
SOLVENCIA GERAL	0,88	0,96	0,87

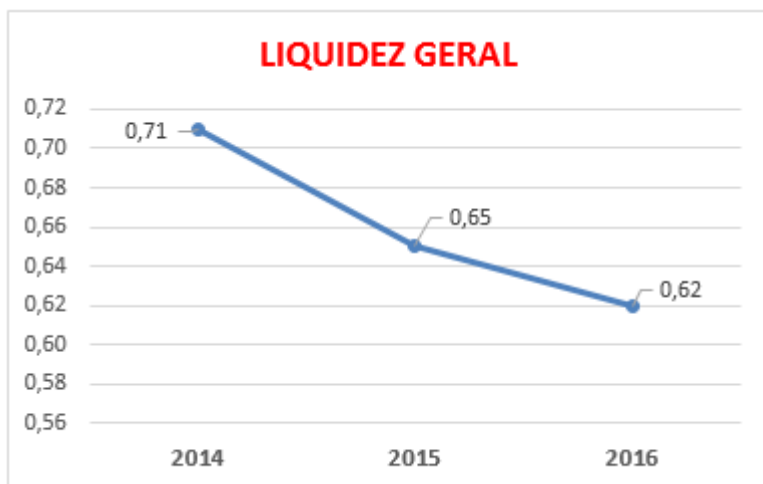
Nota-se que a capacidade de cumprimento das obrigações vem se mantendo inadequada de acordo com os índices.



Abaixo segue os gráficos dos índices demonstrados separadamente. Conforme os índices, conclui-se que a empresa é incapaz de cumprir com seu endividamento.

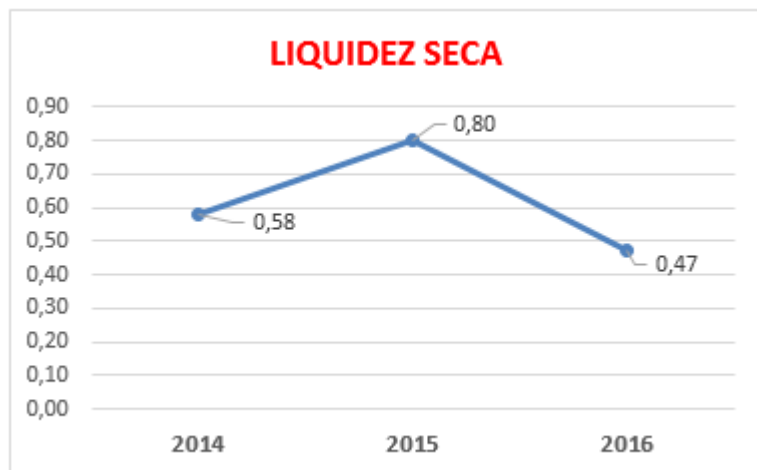
A liquidez geral é utilizada para avaliar a capacidade de pagamento de todas as obrigações, tanto de curto quanto de longo prazo, através de recursos não permanentes.

Analisando o gráfico nota-se que os índices são menores que 1, o que significa que a empresa está financiando, pelo menos em parte, as aplicações no permanente com recursos de terceiros.



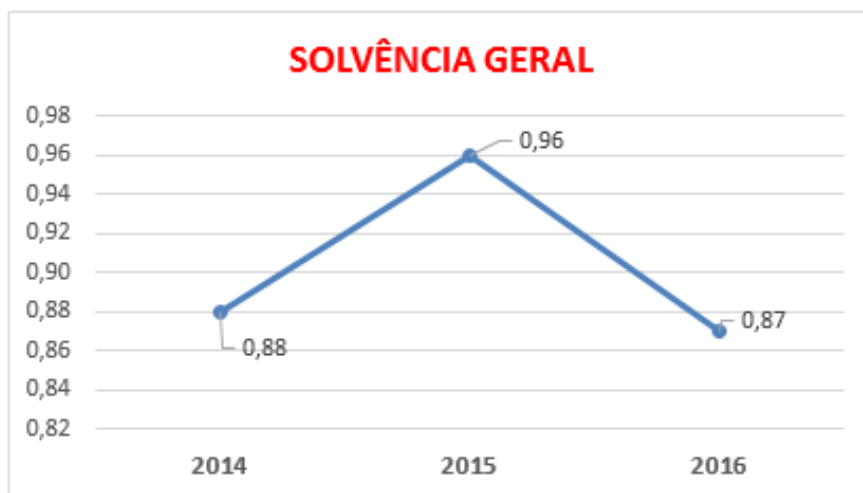
A liquidez seca é utilizada para avaliar a capacidade de pagamento das obrigações de curto prazo sem considerar os estoques.

Conforme gráfico percebe-se que os índices são inferiores a 1, portanto a empresa possui mais dívidas do que o valor de seus créditos e bens.



A solvência geral mostra a base da situação financeira da empresa, ou seja, a capacidade da mesma em satisfazer suas obrigações de curto prazo, na data do vencimento. Quanto maior, melhor.

Nota-se que no gráfico abaixo a solvência geral da empresa é menor que 1. Porém, mesmo o índice sendo menores que 1, as disponibilidades da empresa não são suficientes para liquidarem suas dívidas a curto prazo.

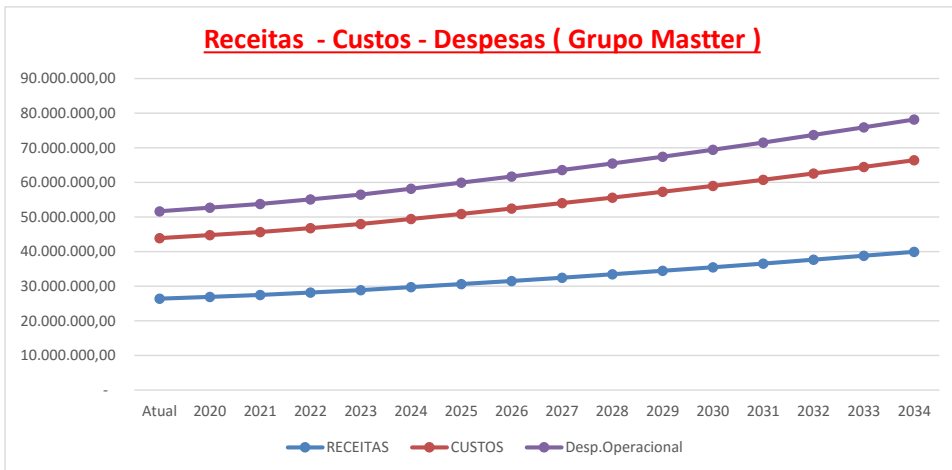


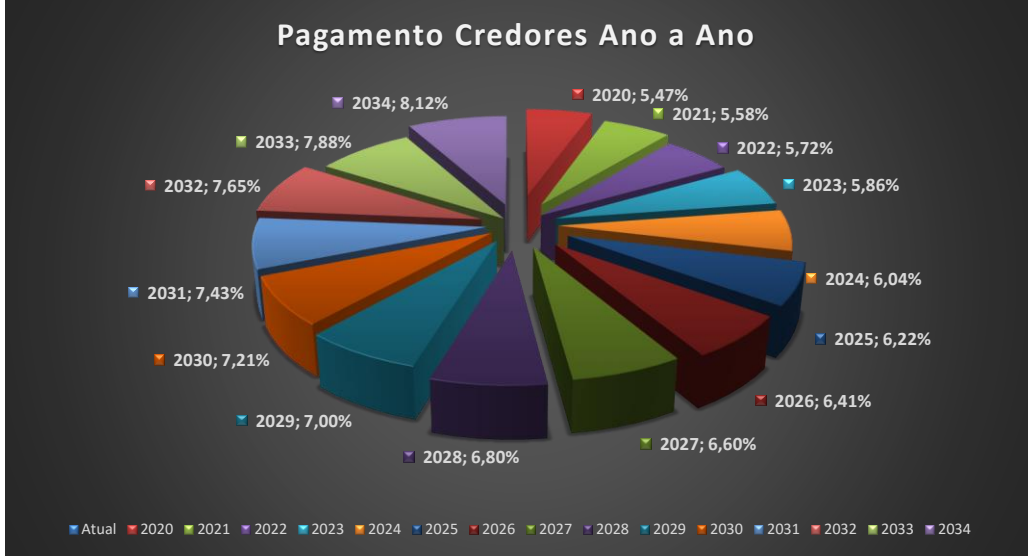
**Sidnei Rodrigues de Matos**  
Sócio Proprietário  
Grupo Mastter

**Edimara Pereira Ramirez**  
Contadora  
CRC: MS-008270-O/5.

## PROJEÇÃO FATURAMENTO E FLUXO CAIXA GRUPO MASTTER PRÓXIMOS 15 ANOS

	RECEITAS	Mensal	CUSTOS	Desp.Operacional	Custo + Despes	RESULTADO	Credores	Pgto	Pgto Acum.	Pgto Anual
Atual	26.400.000,00	2.200.000,00	17.492.640,00	7.766.880,00	25.259.520,00	1.140.480,00				
2020	26.928.000,00	2.244.000,00	17.842.492,80	7.922.217,60	25.764.710,40	1.163.289,60	523.480,32		5,47%	5,47%
2021	27.466.560,00	2.288.880,00	18.199.342,66	8.080.661,95	26.280.004,61	1.186.555,39	533.949,93	1.057.430,25	11,05%	5,58%
2022	28.153.224,00	2.346.102,00	18.654.326,22	8.282.678,50	26.937.004,72	1.216.219,28	547.298,67	1.604.728,92	16,78%	5,72%
2023	28.857.054,60	2.404.754,55	19.120.684,38	8.489.745,46	27.610.429,84	1.246.624,76	560.981,14	2.165.710,06	22,64%	5,86%
2024	29.722.766,24	2.476.897,19	19.694.304,91	8.744.437,83	28.438.742,74	1.284.023,50	577.810,58	2.743.520,64	28,68%	6,04%
2025	30.614.449,23	2.551.204,10	20.285.134,06	9.006.770,96	29.291.905,02	1.322.544,21	595.144,89	3.338.665,53	34,90%	6,22%
2026	31.532.882,70	2.627.740,23	20.893.688,08	9.276.974,09	30.170.662,17	1.362.220,53	612.999,24	3.951.664,77	41,31%	6,41%
2027	32.478.869,18	2.706.572,43	21.520.498,72	9.555.283,31	31.075.782,03	1.403.087,15	631.389,22	4.583.053,99	47,91%	6,60%
2028	33.453.235,26	2.787.769,60	22.166.113,68	9.841.941,81	32.008.055,50	1.445.179,76	650.330,89	5.233.384,88	54,71%	6,80%
2029	34.456.832,32	2.871.402,69	22.831.097,09	10.137.200,07	32.968.297,16	1.488.535,16	669.840,82	5.903.225,70	61,71%	7,00%
2030	35.490.537,29	2.957.544,77	23.516.030,01	10.441.316,07	33.957.346,07	1.533.191,21	689.936,04	6.593.161,75	68,92%	7,21%
2031	36.555.253,40	3.046.271,12	24.221.510,91	10.754.555,55	34.976.066,46	1.579.186,95	710.634,13	7.303.795,87	76,35%	7,43%
2032	37.651.911,01	3.137.659,25	24.948.156,23	11.077.192,22	36.025.348,45	1.626.562,56	731.953,15	8.035.749,02	84,00%	7,65%
2033	38.781.468,34	3.231.789,03	25.696.600,92	11.409.507,98	37.106.108,90	1.675.359,43	753.911,74	8.789.660,77	91,88%	7,88%
2034	39.944.912,39	3.328.742,70	26.467.498,95	11.751.793,22	38.219.292,17	1.725.620,22	776.529,10	9.566.189,86	100,00%	8,12%
<b>TOTAL</b>	518.487.955,94		343.550.119,61	152.539.156,64	496.089.276,25	22.398.679,70	9.566.189,86			
<b>MÉDIA</b>	2.880.488,64		1.908.611,78	847.439,76	2.756.051,53	124.437,11				







## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO POTENCIAL DE MERCADO

### Metodologia Aplicada

- Nas condições descritas a seguir, fizemos um **ESTUDO DO POTENCIAL de MERCADO do GRUPO MASTTER MOTO** e uma estimativa do potencial de venda de motos Honda para um período de 15 anos, conforme demonstrativo **Projeção de Venda (Anexo 1)**.
- Em razão das turbulências verificadas na economia brasileira e algumas projeções para os próximos anos, temos evidências de que a relação habitante moto deverá permanecer estabilizada nestes próximos anos, contudo, após um prazo de três anos poderá atingir a relação de uma moto para cada quatro habitantes, tendo em vista que as condições estruturais do mercado brasileiro não se alteraram: país tropical, alta desigualdade de renda e deficiência do transporte público, tornando a motocicleta o veículo ideal para o público de baixa renda. **(Anexo 2 – Área de Atuação)**.
- As **Projeções de Vendas** de motos novas, motos usadas, cotas de consórcios, peças, acessórios, serviços e retornos de comissões foram calculados com base nos parâmetros médios praticados pela Rede Honda Duas Rodas (ver **Anexo 3 – Avaliação do Potencial de Mercado**).
- As conclusões anteriormente mencionadas estão demonstradas nos seguintes documentos:
  - **Análise Retorno Investimento (Anexo 4); Participação de Mercado (Anexo 5); Estudo da Necessidade de Capital de Giro (Anexo 6); Mix de Motos Novas – Margem Comercializada (Anexo 7); Parâmetros da Margem das Cotas de Consórcios (Anexo 8); Veículos Usados (Anexo 9); Margem de Comercialização de Peças (Anexo 10); Margem de Comercialização de Oficina (Anexo 11)**
- Fizemos também um estudo da rentabilidade do negócio com base nos parâmetros médios praticados pela Rede de Concessionárias da marca Honda e concluímos que a revenda em análise tem potencial para gerar um fluxo de lucro líquido nos próximos quinze anos no valor conforme demonstrativo **Lucro Líquido Projetado (VPL)** em anexo.
- Tendo em vista os parâmetros adotados e descritos nos documentos em anexo, encontramos o valor desse negócio conforme demonstrativo VPL – Valor Presente Líquido. Para encontrar tal valor calculamos o **Valor Presente Líquido** do fluxo de lucro projetado, descontado a uma taxa de **1,8769%** ao





mês, ou seja, 25% ao ano. Noutras palavras, um investidor que aplicar esta importância e obter de volta o lucro líquido projetado estaria sendo remunerado seu investimento a uma taxa de 25% ao ano.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

### Parâmetros adotados

#### I – Mercado de Motos Novas

- **População dos Municípios** (fonte: Estimativa IBGE – 2016)
- **Frota Circulante** de motos na área de atuação (fonte Denatran – atualizada até abril - 2017).
- O **tempo médio de vida útil** das motocicletas foi tomado como base a idade média da frota ponderado pelas dificuldades verificadas na economia e um possível atraso no tempo médio de troca por parte dos proprietários. (Fonte: Fenabreve).
- A **participação de mercado (market-share)** da marca Honda foi tomada como base a **média de licenciamentos** de motos novas no **ano de 2016**. (Fonte: Denatran).
- O **objetivo de participação da concessionária** no mercado local da marca Honda dentro da área de atuação, pois se trata de uma uni atendida.
- O **preço médio de venda** foi considerado no mix de venda de motos novas e o preço médio praticado em torno do crédito do Consórcio Nacional Honda (CNH), que apresenta uma margem média de comercialização da ordem de **18% bruta**.

#### II – Mercado de Consórcios

- O objetivo a ser buscado é vender **1,24 cota** de consórcio para cada **uma moto nova** vendida, parâmetro já alcançado pela concessionária.
- Manter o índice de inadimplência e desistência num patamar inferior a **30%**.



- Estes parâmetros tomam como base as melhores médias praticadas pelo segmento duas rodas **na região Centro Oeste**.
- O valor médio recebido por cota de consórcio vendida foi tomado como base o mix de venda de motos novas.

### **III – Mercado de Motos Usadas**

- O objetivo de participação no **mercado de motos usadas** foi fixado em **5%** do mercado da área de atuação, ou seja, para cada **20 motos novas** vendidas, seria comercializada **uma** moto usada.
- A margem de comercialização foi tomada como base a média praticada no mercado de motos usadas, levando em conta um **mark-up** de **20%** sobre o preço de aquisição.

### **IV – Mercado de Peças e Acessórios**

- Foi considerado o parâmetro médio nacional praticado por concessionárias de mesmo porte, ou seja, um faturamento de **R\$ 1.300,00** por cada moto nova vendida e o valor de **R\$ 200** em acessórios.
- A margem de comercialização de peças e acessórios foi tomada como base a média nacional praticada por concessionárias de mesmo porte.

### **V – Mercado de Serviços de Oficina**

- Foi considerado o parâmetro médio nacional praticado por concessionárias de mesmo porte, ou seja, um **ticket médio de R\$ 250 de faturamento de serviços** na oficina para cada moto nova vendida.
- A margem de comercialização de serviços foi tomada a média praticada por concessionárias de mesmo porte.



*Cursos Técnicos e Gerenciais*

## **VI – Retorno de Financiamentos e Seguros (F & I)**

- Foi considerado o parâmetro médio nacional praticado por concessionárias de mesmo porte, ou seja, um faturamento de **R\$ 200** para cada moto nova vendida.

## **VII – Estudo da Necessidade de Capital de Giro**

- Foram considerados os parâmetros médios encontrados nas melhores práticas na Rede nacional de concessionárias de mesmo porte, ou seja, um estoque de motos novas para **21 dias**, motos usadas **30 dias** e **60 dias** para peças e acessórios, além de **15 dias** para o prazo médio de recebimento das vendas.

**\* \* \***

Excede Cursos Técnicos e Gerenciais Ltda.  
 Rua Macaúba, 80 - Alphaville  
 CEP 13.098-370 CAMPINAS (SP)  
 Telefone: (19) 3262-2473  
 Celular: (19) 98134-7378  
 e-mail: otilio@uol.com.br

Campinas (SP), 29 de maio de 2017.

*Prof. Otilio Rodrigues Neto*

Corecon/SP 26.860.

# **ESTUDO DO MERCADO POTENCIAL DE VENDAS**

**Concessionária Honda - Motos**

**COXIM-MS**

**Avaliação 15 Anos ( 2020 á 2034 )**

## ESTUDO DE PROJEÇÃO DO POTENCIAL DE LUCRO

	2020	2021	2022	2023	2024
Janeiro	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Fevereiro	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Março	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Abril	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Mai	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Junho	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Julho	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Agosto	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Setembro	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Outubro	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Novembro	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
Dezembro	82.649,26	94.736,62	108.636,60	124.618,87	139.325,17
	<b>991.791,12</b>	<b>1.136.839,44</b>	<b>1.303.639,20</b>	<b>1.495.426,44</b>	<b>1.671.902,04</b>

	2025	2026	2027	2028	2029
Janeiro	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Fevereiro	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Março	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Abril	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Mai	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Junho	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Julho	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Agosto	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Setembro	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Outubro	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44

## ESTUDO DE PROJEÇÃO DO POTENCIAL DE LUCRO

Novembro	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
Dezembro	155.777,09	163.499,84	171.558,07	180.018,83	188.950,44
	<b>1.869.325,08</b>	<b>1.961.998,08</b>	<b>2.058.696,84</b>	<b>2.160.225,96</b>	<b>2.267.405,28</b>

	2030	2031	2032	2033	2034
Janeiro	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Fevereiro	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Março	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Abril	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Mai	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Junho	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Julho	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Agosto	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Setembro	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Outubro	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Novembro	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
Dezembro	198.285,90	208.089,72	218.364,39	229.175,76	240.523,88
	<b>2.379.430,80</b>	<b>2.497.076,64</b>	<b>2.620.372,68</b>	<b>2.750.109,12</b>	<b>2.886.286,56</b>
<b>Potencial de Geração de Lucros</b>					<b>R\$ 30.050.525,28</b>

<b>Taxa de Desconto</b>	<b>1,8769%</b>	<b>ao mês</b>	<b>25,00%</b>	<b>ao ano</b>
-------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------

<b>Valor Presente Líquido</b>	<b>R\$ 6.517.500,44</b>
-------------------------------	-------------------------

## Anexo 1

## PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	1.201	1.381	1.588	1.826	2.045
Faturamento Anual Projetado	14.412.000,00	16.572.000,00	19.056.000,00	21.912.000,00	24.540.000,00
Taxa de Crescimento Anual	12,00%	15,00%	15,00%	15,00%	12,00%
Volume de Venda Mensal	100	115	132	152	170
Faturamento Mensal Projetado	1.201.000,00	1.381.000,00	1.588.000,00	1.826.000,00	2.045.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	1.597	1.837	2.112	2.429	2.720
Faturamento Anual Projetado	1.053.988,06	1.212.383,26	1.393.877,76	1.603.091,42	1.795.145,60
Volume de Venda Mensal	133	153	176	202	227
Faturamento Mensal Projetado	87.832,34	101.031,94	116.156,48	133.590,95	149.595,47
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	60	69	79	91	102
Faturamento Anual Projetado	420.000,00	483.000,00	553.000,00	637.000,00	714.000,00
Volume de Venda Mensal	5	6	7	8	9
Faturamento Mensal Projetado	35.000,00	40.250,00	46.083,33	53.083,33	59.500,00
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	1.561.300,00	1.795.300,00	2.064.400,00	2.373.800,00	2.658.500,00
Faturamento Mensal Projetado	130.108,33	149.608,33	172.033,33	197.816,67	221.541,67
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	240.200,00	276.200,00	317.600,00	365.200,00	409.000,00
Faturamento Mensal Projetado	20.016,67	23.016,67	26.466,67	30.433,33	34.083,33
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	300.250,00	345.250,00	397.000,00	456.500,00	511.250,00
Faturamento Mensal Projetado	25.020,83	28.770,83	33.083,33	38.041,67	42.604,17
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	240.200,00	276.200,00	317.600,00	365.200,00	409.000,00
Faturamento Mensal Projetado	20.016,67	23.016,67	26.466,67	30.433,33	34.083,33
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>	<b>18.227.938,06</b>	<b>20.960.333,26</b>	<b>24.099.477,76</b>	<b>27.712.791,42</b>	<b>31.036.895,60</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>	<b>1.518.994,84</b>	<b>1.746.694,44</b>	<b>2.008.289,81</b>	<b>2.309.399,29</b>	<b>2.586.407,97</b>

Anexo 1

PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	2.290	2.405	2.525	2.651	2.784
Faturamento Anual Projetado	27.480.000,00	28.860.000,00	30.300.000,00	31.812.000,00	33.408.000,00
Taxa de Crescimento Anual	4,71%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Volume de Venda Mensal	191	200	210	221	232
Faturamento Mensal Projetado	2.290.000,00	2.405.000,00	2.525.000,00	2.651.000,00	2.784.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	3.047	3.199	3.359	3.527	3.703
Faturamento Anual Projetado	2.010.959,06	2.111.276,02	2.216.872,82	2.327.749,46	2.443.905,94
Volume de Venda Mensal	254	267	280	294	309
Faturamento Mensal Projetado	167.579,92	175.939,67	184.739,40	193.979,12	203.658,83
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	114	120	126	132	139
Faturamento Anual Projetado	798.000,00	840.000,00	882.000,00	924.000,00	973.000,00
Volume de Venda Mensal	10	10	11	11	12
Faturamento Mensal Projetado	66.500,00	70.000,00	73.500,00	77.000,00	81.083,33
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	2.977.000,00	3.126.500,00	3.282.500,00	3.446.300,00	3.619.200,00
Faturamento Mensal Projetado	248.083,33	260.541,67	273.541,67	287.191,67	301.600,00
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	458.000,00	481.000,00	505.000,00	530.200,00	556.800,00
Faturamento Mensal Projetado	38.166,67	40.083,33	42.083,33	44.183,33	46.400,00
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	572.500,00	601.250,00	631.250,00	662.750,00	696.000,00
Faturamento Mensal Projetado	47.708,33	50.104,17	52.604,17	55.229,17	58.000,00
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	458.000,00	481.000,00	505.000,00	530.200,00	556.800,00
Faturamento Mensal Projetado	38.166,67	40.083,33	42.083,33	44.183,33	46.400,00
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>					
	<b>34.754.459,06</b>	<b>36.501.026,02</b>	<b>38.322.622,82</b>	<b>40.233.199,46</b>	<b>42.253.705,94</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>					
	<b>2.896.204,92</b>	<b>3.041.752,17</b>	<b>3.193.551,90</b>	<b>3.352.766,62</b>	<b>3.521.142,16</b>



Anexo 1

PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	2.923	3.069	3.222	3.383	3.552
Faturamento Anual Projetado	35.076.000,00	36.828.000,00	38.664.000,00	40.596.000,00	42.624.000,00
Taxa de Crescimento Anual	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Volume de Venda Mensal	244	256	269	282	296
Faturamento Mensal Projetado	2.923.000,00	3.069.000,00	3.222.000,00	3.383.000,00	3.552.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	3.890	4.085	4.289	4.503	4.728
Faturamento Anual Projetado	2.567.322,20	2.696.018,30	2.830.654,22	2.971.889,94	3.120.385,44
Volume de Venda Mensal	324	340	357	375	394
Faturamento Mensal Projetado	213.943,52	224.668,19	235.887,85	247.657,50	260.032,12
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	147	154	162	170	178
Faturamento Anual Projetado	1.029.000,00	1.078.000,00	1.134.000,00	1.190.000,00	1.246.000,00
Volume de Venda Mensal	12	13	14	14	15
Faturamento Mensal Projetado	85.750,00	89.833,33	94.500,00	99.166,67	103.833,33
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	3.799.900,00	3.989.700,00	4.188.600,00	4.397.900,00	4.617.600,00
Faturamento Mensal Projetado	316.658,33	332.475,00	349.050,00	366.491,67	384.800,00
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	584.600,00	613.800,00	644.400,00	676.600,00	710.400,00
Faturamento Mensal Projetado	48.716,67	51.150,00	53.700,00	56.383,33	59.200,00
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	730.750,00	767.250,00	805.500,00	845.750,00	888.000,00
Faturamento Mensal Projetado	60.895,83	63.937,50	67.125,00	70.479,17	74.000,00
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	584.600,00	613.800,00	644.400,00	676.600,00	710.400,00
Faturamento Mensal Projetado	48.716,67	51.150,00	53.700,00	56.383,33	59.200,00
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>	<b>44.372.172,20</b>	<b>46.586.568,30</b>	<b>48.911.554,22</b>	<b>51.354.739,94</b>	<b>53.916.785,44</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>	<b>3.697.681,02</b>	<b>3.882.214,03</b>	<b>4.075.962,85</b>	<b>4.279.561,66</b>	<b>4.493.065,45</b>

ÁREA DE ATUAÇÃO Área Atuação-Anex2 - Frota Circulante/Potencial

Município	População	Frota Potencial	Frota Motos Atual	Hab/Moto ATUAL	Potencial Novos Usuários
Alcinópolis	5.114	1.705	1.025	5,0	680
Camapuã	13.712	4.571	2.260	6,1	2.311
Costa Rica	19.835	6.612	4.498	4,4	2.114
Coxim	33.231	11.077	8.982	3,7	2.095
Pedro Gomes	7.738	2.579	1.575	4,9	1.004
Rio Verde de Mato Grosso	19.515	6.505	3.967	4,9	2.538
São Gabriel do Oeste	25.443	8.481	4.505	5,6	3.976
Sonora	17.941	5.980	3.422	5,2	2.558
	142.529	47.510	30.234	4,7	17.276
	5,31%		6,62%		
<b>População Total do Estado</b>					<b>2.682.386</b>
<b>Frota Circulante de Motos no Estado</b>					<b>456.618</b>
<b>Relação Habitante/Moto do Estado</b>					<b>5,87</b>
<b>Relação habitante/moto Atual da Área de Atuação</b>					<b>4,70</b>
<b>Obejtivo a ser alcançado Relação Habitante/Moto na Área de Atuação</b>					<b>3,00</b>

MERCADO DE RENOVAÇÃO DA FROTA		
1. Frota Circulante de Motos da Área de Atuação	30.234	motos
2. Tempo de Vida Útil Médio da Motocicleta	10	anos
3. Percentual Médio de Renovação Anual da Frota	10,00%	por ano
4. Potencial de Renovação Anual da Frota	3.023	motos/ano
5. Potencial Mensal de Renovação da Frota	252	motos/mês
6. Participação de Mercado da Marca Honda	85,00%	
7. Potencial de Renovação Mensal da Frota	214	motos/mês
8. Objetivo de Participação na Área de Atuação	100,00%	
9. Potencial Mensal de Venda de Motos	214	motos/mês
MERCADO DE EXPANSÃO DA FROTA		
1. Frota Circulante de Motos da Área de Atuação	30.234	motos
2. População da Área de Atuação	142.529	habitantes
3. Relação Habitante/Moto da Área de Atuação	4,71	habitante/moto
4. Objetivo Relação Habitante/Moto	3,00	habitante/moto
5. Potencial Meta para a Frota Circulante	47.510	motos
6. Potencial do Mercado de Expansão	17.276	motos
7. Prazo para Alcançar a Meta de Expansão	15,00	anos
8. Potencial de Expansão Anual da Frota	1.152	motos/ano
9. Participação de Mercado da Marca Honda	85,00%	sharemarket
10. Potencial de Expansão Mensal da Frota	82	motos/mês
11. Objetivo de Participação na Área de Atuação	100,00%	
12. Potencial Mercado de Expansão da Concessionária	82	motos/mês
13. Preço Médio de Venda no Mix de Motos Novas	R\$ 12.000,00	
<b>RECEITA POTENCIAL TOTAL DA VENDA DE MOTOS</b>	R\$3.552.000,00	mensal
<b>15. Potencial Total de Mercado (Renovação + Expansão)</b>	296	motos/mês

<b>OBJETIVO DE FORMAÇÃO DA CARTEIRA DE CONSÓRCIOS</b>	
1. Relação Venda de Motos Novas / Venda de Cotas de Consórcio	1,33
2. Objetivo de Venda de Cotas de Consórcio	394
10. Valor médio comissão recebida da Administradora Consórcio	R\$659,98
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA COTAS DE CONSÓRCIO</b>	<b>R\$260.032,12</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE MOTOS USADAS</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	296
3. Objetivo de Participação no Mercado de Motos Usadas	5,00%
4. Número de Negócios a Serem Realizados Mensalmente	15
5. Valor Médio de Cada Negócio com Motos Usadas	R\$7.000,00
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS USADAS</b>	<b>R\$105.000,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE PRODUTOS DE FORÇA</b>	
Objetivo de Venda Mensal de Produtos de Força	0
Preço Médio de Venda	R\$0,00
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PRODUTOS DE FORÇA</b>	<b>R\$0,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE PEÇAS</b>	
1. Frota Circulante de Motos HONDA na Área de Atuação	296
2. Gasto Médio Anual com Peças por Motocicleta	R\$1.300,00
<b>3. Mercado Potencial Mensal de Peças</b>	<b>R\$384.800,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE ACESSÓRIOS</b>	
1. Número Médio Mensal de Motos Novas Vendidas	<b>296</b>
2. Faturamento Médio Mensal de Acessórios por Moto Nova	<b>R\$200,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DO MERCADO DE ACESSÓRIOS</b>	<b>R\$59.200,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE SERVIÇOS</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	<b>296</b>
2. Valor Médio Faturamento Serviços de Oficina por Moto Nova Vendida	<b>250,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL MENSAL DE SERVIÇOS</b>	<b>R\$74.000,00</b>

<b>OUTRAS RECEITAS: RETORNO DE FINANCIAMENTOS, SEGUROS E FRETES (F &amp; I)</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	<b>296</b>
2. Valor Médio Recebido por Moto Nova Vendida	<b>R\$200,00</b>
<b>3. Mercado Potencial Mensal de Peças</b>	<b>R\$59.200,00</b>

<b>ENCONTRANDO O POTENCIAL TOTAL DO MERCADO</b>	
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS NOVAS</b>	<b>R\$3.552.000,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE COTAS DE CONSÓRCIO</b>	<b>R\$260.032,12</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS USADAS</b>	<b>R\$105.000,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PRODUTOS DE FORÇA</b>	<b>R\$0,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PEÇAS</b>	<b>R\$384.800,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DE ACESSÓRIOS</b>	<b>R\$59.200,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE SERVIÇOS</b>	<b>R\$74.000,00</b>
<b>OUTRAS RECEITAS (frete de entrega, retorno de financeiras, etc)</b>	<b>R\$59.200,00</b>
<b>RECEITA POTENCIAL TOTAL</b>	<b>R\$4.494.232,12</b>

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2017</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.201.000,00	18,00%	216.180,00
	79,07%		72,85%
MOTOS USADAS	35.000,00	11,81%	4.133,50
	2,30%		1,39%
PEÇAS	130.108,33	25,96%	33.776,12
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE (Acessórios)	20.016,67	25,96%	5.196,33
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	25.020,83	49,03%	12.267,71
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	87.832,34	11,57%	10.162,20
	5,78%		3,42%
Outras Receitas (F & I)	20.016,67	75,00%	15.012,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.518.994,84</b>	<b>19,53%</b>	<b>296.728,36</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	174.532,51
<b>LAIR</b>			<b>122.195,85</b>
Imposto de Renda			28.548,96
Contribuição Social			10.997,63
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,44%</b>	<b>82.649,26</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>9,35%</b>	<b>991.791,12</b>
--------------------------------------	--------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (Valor da Bandeira)		6.517.500,44
Valor da Carteira de Consórcio		
Capital de Giro (Estoques e Contas a Receber)		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>10.608.774,79</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		0,78%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>10,68</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>893.663,65</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	74

<b>BALANÇO GERENCIAL</b>	
<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2016</b>
Caixa	
Bancos - Conta Corrente	
Bancos - Aplicações Financeiras	
Estoque de Motos	
Estoque de Peças e Acessórios	
Contas a Receber	
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>
Cheque Pré-datado	
Cartão de crédito	
Carteira de Consórcios	
<b>ATIVO REALIZAVEL DE LONGO PRAZO</b>	<b>0,00</b>
Móveis e Equipamentos	
Veículos	
Imóveis e Instalações	
Fundo de Comércio (Bandeira)	6.517.500,44
<b>ATIVO IMOBILIZADO</b>	<b>6.517.500,44</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.517.500,44</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2016</b>
Fornecedores a Pagar	
Impostos a Pagar	
Salários e Obrigações Trabalhistas	
Outras Contas a Pagar	
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>
Passivo Trabalhista	
Passivo Tributário	
Empréstimos de Longo Prazo (vencimento > 365 dias)	
<b>PASSIVO EXIGÍVEL DE LONGO PRAZO</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>0,00</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.517.500,44</b>

<b>ESTUDO DA NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	
<b>MOTOS NOVAS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Motos Novas	244
Preço Médio de Custo no Mix de Venda	R\$ 10.169,49
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	21
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$1.736.948,89</b>
<b>MOTOS USADAS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Motos Usadas	12
Preço Médio de Custo no Mix de Venda	R\$5.217,18
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	30
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$62.606,16</b>
<b>PEÇAS E ACESSÓRIOS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Peças e Acessórios	R\$365.375,00
Mark-Up Médio Utilizado	1,6500
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	60
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$442.878,79</b>
<b>FINANCIAMENTO DAS VENDAS</b>	
Projeção de Faturamento Global	R\$3.697.681,02
Objetivo do Prazo Médio Recebimento das Vendas	15
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$1.848.840,51</b>
<b>NECESSIDADE TOTAL DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$4.091.274,35</b>
	(R\$4.091.274,35)
	<b>DEFICIT</b>
<b>DISPONIBILIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$0,00</b>
Caixa	
Bancos - Conta Corrente	



<b>Bancos - Aplicações Financeiras</b>	
<b>Estoque de Motos</b>	
<b>Estoque de Peças e Acessórios</b>	
<b>Contas a Receber</b>	

<b>Formação do Preço de Venda - MOTOS</b>			
<b>CG 150 FAN ESDI</b>			
<b>Custo Fábrica</b>			6.364,00
Frete CIF			215,32
Seguro			22,30
ICMS retido			195,12
COFINS	3,00%		198,05
PIS	0,65%		42,91
AssoHonda e NOA			8,16
Fundo de Recursos Especiais - FRE			2,00
<b>Custo de Aquisição da Moto</b>			<b>7.047,86</b>
Despesas de Montagem			
Óleo da Montagem			
<b>Custo da Moto Montada</b>	<b>79,89%</b>		<b>7.047,86</b>
Comissão Paga ao Vendedor	1,00%		88,22
Encargos Trabalhistas sobre Comissão	1,04%		91,75
Custo de Manutenção do Estoque			
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>	<b>81,93%</b>		<b>7.227,83</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	7.990,00	8.822,00	<b>8.822,00</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>18,07%</b>	<b>1.594,17</b>

## Anexo 8

<b>Margem de Comercialização</b>			
<b>COTAS DE CONSÓRCIOS VENDIDAS</b>			
<b>VALOR DO CRÉDITO RECEBIDO</b>			<b>12.000,00</b>
<b>Índice de Inadimplência + Desistência</b>		<b>30,00%</b>	
<b>VALOR DA COMISSÃO RECEBIDA</b>	<b>7,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>659,98</b>
Recolhimento do ISSQN		<b>5,00%</b>	33,00
COFINS		<b>7,60%</b>	50,16
PIS		<b>1,65%</b>	10,89
Comissão Paga sobre Vendas	<b>2,00%</b>	36,36%	240,00
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão	<b>2,08%</b>	37,82%	249,60
<b>Custo da Cota Vendida</b>		<b>88,43%</b>	<b>583,65</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>11,57%</b>	<b>76,33</b>

<b>CARTEIRA ATIVA</b>		<b>CNH</b>
<b>Número de Cotas Ativas Normais a Contemplar</b>		<b>cotas</b>
<b>Total dos Créditos da Carteira Ativa a Contemplar</b>		
<b>Valor do Crédito Médio a Contemplar</b>		
<b>Valor Médio do Lucro Estimado por Cota</b>		<b>5,44%</b>
<b>POTENCIAL DE LUCRO LÍQUIDO TOTAL</b>		
<b>Previsão Média Mensal de Contemplações</b>		<b>motos</b>
<b>Prazo Médio das Contemplações</b>		<b>meses</b>
<b>PREVISÃO DE LUCRO LÍQUIDO MÉDIO MENSAL</b>		
<b>Taxa de Desconto Utilizada</b>	<b>1,87%</b>	<b>a.m.</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO</b>		

## Anexo 9

<b>Formação do Preço de Venda</b>			
<b>VEÍCULOS USADOS</b>			
<b>A Partir de Um Mark-Up</b>			
<b>Preço de Compra do Veículo Usado</b>			<b>5.833,33</b>
		<b>Mark-up</b>	
<b>PREÇO DE VENDA do MERCADO</b>		<b>1,2000</b>	<b>7.000,00</b>
<b>Custo de Aquisição do Veículo Usado</b>			
		<b>83,33%</b>	<b>5.833,33</b>
Manutenção Mecânica, Revisão, Serviços, etc.			
Recolhimento do ICMS	<b>17,00%</b>	<b>0,85%</b>	59,50
COFINS	<b>3,00%</b>	<b>0,50%</b>	35,00
PIS	<b>0,65%</b>	<b>0,11%</b>	7,58
Comissão Paga para o Vendedor		<b>10,00%</b>	116,67
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão		<b>10,40%</b>	121,33
Custo de Manutenção do Estoque			
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>		<b>88,19%</b>	<b>6.173,41</b>
<b>Margem de Contribuição</b>			
		<b>11,81%</b>	<b>826,59</b>

## Anexo 10

<b>Formação do Preço de Venda de Peças</b>		
<b>PEÇAS ORIGINAIS HONDA - MOTOS</b>		
<b>Regime Lucro Real</b>		
Preço de Custo na Nota Fiscal sem IPI		<b>100,00</b>
	<b>Mark-up</b>	
<b>PREÇO DE VENDA</b>	<b>1,6500</b>	<b>165,00</b>
IPI		
<b>PREÇO DE COMPRA</b>	<b>60,61%</b>	<b>100,00</b>
Percentual de Crédito do ICMS no Estado	<b>12,00%</b>	
Recolhimento do ICMS	<b>26,00%</b>	9,42
COFINS	<b>7,60%</b>	4,94
PIS	<b>1,65%</b>	1,07
Comissão Paga para o Vendedor	<b>2,00%</b>	3,30
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão	2,08%	3,43
Custo de Manutenção do Estoque		
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>	<b>74,04%</b>	<b>122,16</b>
<b>Margem de Contribuição</b>	<b>25,96%</b>	<b>42,84</b>

## Anexo 11

<b>FORMAÇÃO DO PREÇO DE VENDA DE SERVIÇOS</b>		
<b>Custos Variáveis</b>		
ISSQN	<b>5,00%</b>	
COFINS	<b>7,60%</b>	
PIS	<b>1,65%</b>	
Comissão Paga sobre Vendas	<b>18,00%</b>	
Encargos Trabalhistas sobre Comissão Paga	<b>18,72%</b>	
<b>Percentual Total Custos Variáveis</b>	<b>50,97%</b>	
<b>Margem de Contribuição Praticada</b>		
	<b>49,03%</b>	

Ano 2020

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

20/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2020</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.381.000,00	18,00%	248.580,00
	79,06%		72,85%
MOTOS USADAS	40.250,00	11,81%	4.753,53
	2,30%		1,39%
PEÇAS	149.608,33	25,96%	38.838,32
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	23.016,67	25,96%	5.975,13
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	28.770,83	49,03%	14.106,34
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	101.031,94	11,57%	11.689,40
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	23.016,67	75,00%	17.262,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.746.694,44</b>	<b>19,53%</b>	<b>341.205,22</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	200.695,19
<b>LAIR</b>			<b>140.510,03</b>
Imposto de Renda			33.127,51
Contribuição Social			12.645,90
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,42%</b>	<b>94.736,62</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>27,79%</b>	<b>1.136.839,44</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	2,32%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,59</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>1.027.625,14</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 86

Ano 2021

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

21/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2021</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.381.000,00	18,00%	248.580,00
	79,06%		72,85%
MOTOS USADAS	40.250,00	11,81%	4.753,53
	2,30%		1,39%
PEÇAS	149.608,33	25,96%	38.838,32
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	23.016,67	25,96%	5.975,13
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	28.770,83	49,03%	14.106,34
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	101.031,94	11,57%	11.689,40
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	23.016,67	75,00%	17.262,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.746.694,44</b>	<b>19,53%</b>	<b>341.205,22</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	200.695,19
<b>LAIR</b>			<b>140.510,03</b>
Imposto de Renda			33.127,51
Contribuição Social			12.645,90
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,42%</b>	<b>94.736,62</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>27,79%</b>	<b>1.136.839,44</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	2,32%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,59</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>1.027.625,14</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 86



Ano 2022

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

22/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2022</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.588.000,00	18,00%	285.840,00
	79,07%		72,86%
MOTOS USADAS	46.083,33	11,81%	5.442,44
	2,29%		1,39%
PEÇAS	172.033,33	25,96%	44.659,85
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	26.466,67	25,96%	6.870,75
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	33.083,33	49,03%	16.220,76
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	116.156,48	11,57%	13.439,30
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	26.466,67	75,00%	19.850,00
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.008.289,81</b>	<b>19,54%</b>	<b>392.323,10</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	230.752,50
<b>LAIR</b>			<b>161.570,60</b>
Imposto de Renda			38.392,65
Contribuição Social			14.541,35
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,41%</b>	<b>108.636,60</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>31,86%</b>	<b>1.303.639,20</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		2,66%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,13</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.180.923,75</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	98

Ano 2023

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

23/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2023</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.826.000,00	18,00%	328.680,00
	79,07%		72,86%
MOTOS USADAS	53.083,33	11,81%	6.269,14
	2,30%		1,39%
PEÇAS	197.816,67	25,96%	51.353,21
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	30.433,33	25,96%	7.900,49
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	38.041,67	49,03%	18.651,83
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	133.590,95	11,57%	15.456,47
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	30.433,33	75,00%	22.825,00
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.309.399,28</b>	<b>19,53%</b>	<b>451.136,14</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	265.349,98
<b>LAIR</b>			<b>185.786,16</b>
Imposto de Renda			44.446,54
Contribuição Social			16.720,75
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,40%</b>	<b>124.618,87</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>36,55%</b>	<b>1.495.426,44</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,05%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,73</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.358.678,85</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	113

Ano 2024

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

24/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2024</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.045.000,00	18,00%	368.100,00
	79,07%		72,86%
MOTOS USADAS	59.500,00	11,81%	7.026,95
	2,30%		1,39%
PEÇAS	221.541,67	25,96%	57.512,22
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	34.083,33	25,96%	8.848,03
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	42.604,17	49,03%	20.888,82
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	149.595,47	11,57%	17.308,20
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	34.083,33	75,00%	25.562,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.586.407,97</b>	<b>19,53%</b>	<b>505.246,72</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	297.178,28
<b>LAIR</b>			<b>208.068,44</b>
Imposto de Renda			50.017,11
Contribuição Social			18.726,16
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,39%</b>	<b>139.325,17</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>40,87%</b>	<b>1.671.902,04</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	3,41%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,44</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>1.521.650,18</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 127

Ano 2025

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

25/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2025</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.290.000,00	18,00%	412.200,00
	79,07%		72,86%
MOTOS USADAS	66.500,00	11,81%	7.853,65
	2,30%		1,39%
PEÇAS	248.083,33	25,96%	64.402,43
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	38.166,67	25,96%	9.908,07
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	47.708,33	49,03%	23.391,39
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	167.579,92	11,57%	19.389,00
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	38.166,67	75,00%	28.625,00
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.896.204,92</b>	<b>19,53%</b>	<b>565.769,54</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	332.773,95
<b>LAIR</b>			<b>232.995,59</b>
Imposto de Renda			56.248,90
Contribuição Social			20.969,60
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,38%</b>	<b>155.777,09</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>45,69%</b>	<b>1.869.325,08</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,81%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,19</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.703.911,67</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	142

Ano 2026

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

26/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2026</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.405.000,00	18,00%	432.900,00
	79,07%		72,85%
MOTOS USADAS	70.000,00	11,81%	8.267,00
	2,30%		1,39%
PEÇAS	260.541,67	25,96%	67.636,62
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	40.083,33	25,96%	10.405,63
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	50.104,17	49,03%	24.566,07
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	175.939,67	11,57%	20.356,22
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	40.083,33	75,00%	30.062,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>3.041.752,17</b>	<b>19,53%</b>	<b>594.194,04</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	349.497,32
<b>LAIR</b>			<b>244.696,72</b>
Imposto de Renda			59.174,18
Contribuição Social			22.022,70
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,38%</b>	<b>163.499,84</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>47,96%</b>	<b>1.961.998,08</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	4,00%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,08</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>1.789.540,81</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 149

Ano 2027

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

27/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2027</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.525.000,00	18,00%	454.500,00
	79,07%		72,85%
MOTOS USADAS	73.500,00	11,81%	8.680,35
	2,30%		1,39%
PEÇAS	273.541,67	25,96%	71.011,42
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	42.083,33	25,96%	10.924,83
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	52.604,17	49,03%	25.791,82
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	184.739,40	11,57%	21.374,35
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	42.083,33	75,00%	31.562,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>3.193.551,90</b>	<b>19,53%</b>	<b>623.845,27</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	366.939,11
<b>LAIR</b>			<b>256.906,16</b>
Imposto de Renda			62.226,54
Contribuição Social			23.121,55
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,37%</b>	<b>171.558,07</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>50,32%</b>	<b>2.058.696,84</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,19%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,99</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.878.848,49</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	157

Ano 2028

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

28/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2028</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.651.000,00	18,00%	477.180,00
	79,07%		72,86%
MOTOS USADAS	77.000,00	11,81%	9.093,70
	2,30%		1,39%
PEÇAS	287.191,67	25,96%	74.554,96
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	44.183,33	25,96%	11.469,99
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	55.229,17	49,03%	27.078,86
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	193.979,12	11,57%	22.443,38
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	44.183,33	75,00%	33.137,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>3.352.766,62</b>	<b>19,53%</b>	<b>654.958,39</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	385.232,88
<b>LAIR</b>			<b>269.725,51</b>
Imposto de Renda			65.431,38
Contribuição Social			24.275,30
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,37%</b>	<b>180.018,83</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>52,80%</b>	<b>2.160.225,96</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,40%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,89</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.972.518,59</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	164



Ano 2029

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

29/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2029</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.784.000,00	18,00%	501.120,00
	79,07%		72,85%
MOTOS USADAS	81.083,33	11,81%	9.575,94
	2,30%		1,39%
PEÇAS	301.600,00	25,96%	78.295,36
	8,57%		11,38%
BOUTIQUE	46.400,00	25,96%	12.045,44
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	58.000,00	49,03%	28.437,40
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	203.658,83	11,57%	23.563,33
	5,78%		3,43%
Outras Receitas	46.400,00	75,00%	34.800,00
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>3.521.142,16</b>	<b>19,53%</b>	<b>687.837,47</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	404.579,23
<b>LAIR</b>			<b>283.258,24</b>
Imposto de Renda			68.814,56
Contribuição Social			25.493,24
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,37%</b>	<b>188.950,44</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>55,42%</b>	<b>2.267.405,28</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,62%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,80</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>2.071.578,24</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	173



Ano 2030

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

30/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2030</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.923.000,00	18,00%	526.140,00
	79,05%		72,85%
MOTOS USADAS	85.750,00	11,81%	10.127,08
	2,32%		1,40%
PEÇAS	316.658,33	25,96%	82.204,50
	8,56%		11,38%
BOUTIQUE	48.716,67	25,96%	12.646,85
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	60.895,83	49,03%	29.857,23
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	213.943,52	11,57%	24.753,27
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	48.716,67	75,00%	36.537,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>3.697.681,02</b>	<b>19,53%</b>	<b>722.266,43</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	424.863,55
<b>LAIR</b>			<b>297.402,88</b>
Imposto de Renda			72.350,72
Contribuição Social			26.766,26
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>198.285,90</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>58,16%</b>	<b>2.379.430,80</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,85%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,72</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>2.175.440,60</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	181

Ano 2031

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

31/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2031</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	3.069.000,00	18,00%	552.420,00
	79,05%		72,85%
MOTOS USADAS	89.833,33	11,81%	10.609,32
	2,31%		1,40%
PEÇAS	332.475,00	25,96%	86.310,51
	8,56%		11,38%
BOUTIQUE	51.150,00	25,96%	13.278,54
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	63.937,50	49,03%	31.348,56
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	224.668,19	11,57%	25.994,11
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	51.150,00	75,00%	38.362,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>3.882.214,02</b>	<b>19,53%</b>	<b>758.323,54</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	446.066,39
<b>LAIR</b>			<b>312.257,15</b>
Imposto de Renda			76.064,29
Contribuição Social			28.103,14
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>208.089,72</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>61,03%</b>	<b>2.497.076,64</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,09%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,64</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>2.284.006,09</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	190

Ano 2032

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

32/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2032</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	3.222.000,00	18,00%	579.960,00
	79,05%		72,85%
MOTOS USADAS	94.500,00	11,81%	11.160,45
	2,32%		1,40%
PEÇAS	349.050,00	25,96%	90.613,38
	8,56%		11,38%
BOUTIQUE	53.700,00	25,96%	13.940,52
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	67.125,00	49,03%	32.911,39
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	235.887,85	11,57%	27.292,22
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	53.700,00	75,00%	40.275,00
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>4.075.962,85</b>	<b>19,53%</b>	<b>796.152,96</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	468.328,13
<b>LAIR</b>			<b>327.824,83</b>
Imposto de Renda			79.956,21
Contribuição Social			29.504,23
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>218.364,39</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>64,05%</b>	<b>2.620.372,68</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,34%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,56</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>2.397.993,50</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	200

Ano 2033

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

33/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2033</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	3.383.000,00	18,00%	608.940,00
	79,05%		72,85%
MOTOS USADAS	99.166,67	11,81%	11.711,58
	2,32%		1,40%
PEÇAS	366.491,67	25,96%	95.141,24
	8,56%		11,38%
BOUTIQUE	56.383,33	25,96%	14.637,11
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	70.479,17	49,03%	34.555,94
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	247.657,50	11,57%	28.653,97
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	56.383,33	75,00%	42.287,50
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>4.279.561,67</b>	<b>19,53%</b>	<b>835.927,34</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	491.721,64
<b>LAIR</b>			<b>344.205,70</b>
Imposto de Renda			84.051,43
Contribuição Social			30.978,51
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>229.175,76</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>67,22%</b>	<b>2.750.109,12</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,60%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,49</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>2.517.775,93</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	210

Ano 2034

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

34/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2034</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	3.552.000,00	18,00%	639.360,00
	79,06%		72,85%
MOTOS USADAS	103.833,33	11,81%	12.262,72
	2,31%		1,40%
PEÇAS	384.800,00	25,96%	99.894,08
	8,56%		11,38%
BOUTIQUE	59.200,00	25,96%	15.368,32
	1,32%		1,75%
SERVIÇOS	74.000,00	49,03%	36.282,20
	1,65%		4,13%
CONSÓRCIOS	260.032,12	11,57%	30.085,72
	5,79%		3,43%
Outras Receitas	59.200,00	75,00%	44.400,00
	1,32%		5,06%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>4.493.065,45</b>	<b>19,53%</b>	<b>877.653,04</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	516.253,22
<b>LAIR</b>			<b>361.399,82</b>
Imposto de Renda			88.349,96
Contribuição Social			32.525,98
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>240.523,88</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>70,55%</b>	<b>2.886.286,56</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		4.091.274,35
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>4.091.274,35</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,88%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,42</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>2.643.385,66</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	220

# **ESTUDO DO MERCADO POTENCIAL DE VENDAS**

**Concessionária Honda - Motos**

**PONTA PORÃ-MS**

**Avaliação 15 Anos ( 2020 á 2034 )**

## ESTUDO DE PROJEÇÃO DO POTENCIAL DE LUCRO

	2020	2021	2022	2023	2024
Janeiro	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Fevereiro	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Março	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Abril	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Mai	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Junho	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Julho	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Agosto	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Setembro	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Outubro	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Novembro	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
Dezembro	49.675,73	56.793,08	64.985,03	74.452,85	83.181,43
	<b>596.108,76</b>	<b>681.516,96</b>	<b>779.820,36</b>	<b>893.434,20</b>	<b>998.177,16</b>

	2025	2026	2027	2028	2029
Janeiro	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Fevereiro	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Março	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Abril	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Mai	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Junho	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Julho	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Agosto	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Setembro	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Outubro	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Novembro	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
Dezembro	92.917,60	97.483,16	102.251,21	107.287,63	112.525,32
	<b>1.115.011,20</b>	<b>1.169.797,92</b>	<b>1.227.014,52</b>	<b>1.287.451,56</b>	<b>1.350.303,84</b>

## ESTUDO DE PROJEÇÃO DO POTENCIAL DE LUCRO

	2030	2031	2032	2033	2034
Janeiro	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Fevereiro	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Março	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Abril	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Mai	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Junho	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Julho	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Agosto	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Setembro	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Outubro	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Novembro	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
Dezembro	118.031,31	123.805,70	129.916,72	136.296,10	143.010,90
	<b>1.416.375,72</b>	<b>1.485.668,40</b>	<b>1.559.000,64</b>	<b>1.635.553,20</b>	<b>1.716.130,80</b>
<b>Potencial de Geração de Lucros</b>					<b>R\$ 17.911.365,24</b>

<b>Taxa de Desconto</b>	<b>1,8769%</b>	<b>ao mês</b>	<b>25,00%</b>	<b>ao ano</b>
-------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------

<b>Valor Presente Líquido</b>	<b>R\$ 3.894.285,70</b>
-------------------------------	-------------------------



Anexo 1

PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	710	816	938	1.079	1.209
Faturamento Anual Projetado	8.520.000,00	9.792.000,00	11.256.000,00	12.948.000,00	14.508.000,00
Taxa de Crescimento Anual	12,00%	15,00%	15,00%	15,00%	12,00%
Volume de Venda Mensal	59	68	78	90	101
Faturamento Mensal Projetado	710.000,00	816.000,00	938.000,00	1.079.000,00	1.209.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	852	980	1.127	1.296	1.451
Faturamento Anual Projetado	562.302,96	646.780,40	743.797,46	855.334,08	957.630,98
Volume de Venda Mensal	71	82	94	108	121
Faturamento Mensal Projetado	46.858,58	53.898,37	61.983,12	71.277,84	79.802,58
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	36	41	47	54	60
Faturamento Anual Projetado	252.000,00	287.000,00	329.000,00	378.000,00	420.000,00
Volume de Venda Mensal	3	3	4	5	5
Faturamento Mensal Projetado	21.000,00	23.916,67	27.416,67	31.500,00	35.000,00
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	923.000,00	1.060.800,00	1.219.400,00	1.402.700,00	1.571.700,00
Faturamento Mensal Projetado	76.916,67	88.400,00	101.616,67	116.891,67	130.975,00
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	142.000,00	163.200,00	187.600,00	215.800,00	241.800,00
Faturamento Mensal Projetado	11.833,33	13.600,00	15.633,33	17.983,33	20.150,00
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	177.500,00	204.000,00	234.500,00	269.750,00	302.250,00
Faturamento Mensal Projetado	14.791,67	17.000,00	19.541,67	22.479,17	25.187,50
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	142.000,00	163.200,00	187.600,00	215.800,00	241.800,00
Faturamento Mensal Projetado	11.833,33	13.600,00	15.633,33	17.983,33	20.150,00
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>	<b>10.718.802,96</b>	<b>12.316.980,40</b>	<b>14.157.897,46</b>	<b>16.285.384,08</b>	<b>18.243.180,98</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>	<b>893.233,58</b>	<b>1.026.415,03</b>	<b>1.179.824,79</b>	<b>1.357.115,34</b>	<b>1.520.265,08</b>

Anexo 1

PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	1.354	1.422	1.493	1.568	1.646
Faturamento Anual Projetado	16.248.000,00	17.064.000,00	17.916.000,00	18.816.000,00	19.752.000,00
Taxa de Crescimento Anual	5,31%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Volume de Venda Mensal	113	119	124	131	137
Faturamento Mensal Projetado	1.354.000,00	1.422.000,00	1.493.000,00	1.568.000,00	1.646.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	1.625	1.706	1.791	1.881	1.975
Faturamento Anual Projetado	1.072.467,50	1.125.925,88	1.182.024,18	1.241.422,38	1.303.460,50
Volume de Venda Mensal	135	142	149	157	165
Faturamento Mensal Projetado	89.372,29	93.827,16	98.502,02	103.451,87	108.621,71
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	67	70	74	78	82
Faturamento Anual Projetado	469.000,00	490.000,00	518.000,00	546.000,00	574.000,00
Volume de Venda Mensal	6	6	6	7	7
Faturamento Mensal Projetado	39.083,33	40.833,33	43.166,67	45.500,00	47.833,33
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	1.760.200,00	1.848.600,00	1.940.900,00	2.038.400,00	2.139.800,00
Faturamento Mensal Projetado	146.683,33	154.050,00	161.741,67	169.866,67	178.316,67
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	270.800,00	284.400,00	298.600,00	313.600,00	329.200,00
Faturamento Mensal Projetado	22.566,67	23.700,00	24.883,33	26.133,33	27.433,33
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	338.500,00	355.500,00	373.250,00	392.000,00	411.500,00
Faturamento Mensal Projetado	28.208,33	29.625,00	31.104,17	32.666,67	34.291,67
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	270.800,00	284.400,00	298.600,00	313.600,00	329.200,00
Faturamento Mensal Projetado	22.566,67	23.700,00	24.883,33	26.133,33	27.433,33
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>					
	<b>20.429.767,50</b>	<b>21.452.825,88</b>	<b>22.527.374,18</b>	<b>23.661.022,38</b>	<b>24.839.160,50</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>					
	<b>1.702.480,63</b>	<b>1.787.735,49</b>	<b>1.877.281,18</b>	<b>1.971.751,87</b>	<b>2.069.930,04</b>

Anexo 1

PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	1.728	1.814	1.905	2.000	2.100
Faturamento Anual Projetado	20.736.000,00	21.768.000,00	22.860.000,00	24.000.000,00	25.200.000,00
Taxa de Crescimento Anual	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Volume de Venda Mensal	144	151	159	167	175
Faturamento Mensal Projetado	1.728.000,00	1.814.000,00	1.905.000,00	2.000.000,00	2.100.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	2.073	2.177	2.286	2.400	2.520
Faturamento Anual Projetado	1.368.138,54	1.436.776,46	1.508.714,28	1.583.952,00	1.663.149,60
Volume de Venda Mensal	173	181	191	200	210
Faturamento Mensal Projetado	114.011,55	119.731,37	125.726,19	131.996,00	138.595,80
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	86	90	95	100	105
Faturamento Anual Projetado	602.000,00	630.000,00	665.000,00	700.000,00	735.000,00
Volume de Venda Mensal	7	8	8	8	9
Faturamento Mensal Projetado	50.166,67	52.500,00	55.416,67	58.333,33	61.250,00
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	2.246.400,00	2.358.200,00	2.476.500,00	2.600.000,00	2.730.000,00
Faturamento Mensal Projetado	187.200,00	196.516,67	206.375,00	216.666,67	227.500,00
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	345.600,00	362.800,00	381.000,00	400.000,00	420.000,00
Faturamento Mensal Projetado	28.800,00	30.233,33	31.750,00	33.333,33	35.000,00
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	432.000,00	453.500,00	476.250,00	500.000,00	525.000,00
Faturamento Mensal Projetado	36.000,00	37.791,67	39.687,50	41.666,67	43.750,00
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	345.600,00	362.800,00	381.000,00	400.000,00	420.000,00
Faturamento Mensal Projetado	28.800,00	30.233,33	31.750,00	33.333,33	35.000,00
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>					
	<b>26.075.738,54</b>	<b>27.372.076,46</b>	<b>28.748.464,28</b>	<b>30.183.952,00</b>	<b>31.693.149,60</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>					
	<b>2.172.978,21</b>	<b>2.281.006,37</b>	<b>2.395.705,36</b>	<b>2.515.329,33</b>	<b>2.641.095,80</b>

ÁREA DE ATUAÇÃO Área Atuação-Anex2 - Frota Circulante/Potencial

Município	População	Frota Potencial	Frota Motos Atual	Hab/Moto ATUAL	Potencial Novos Usuários
Amambai	38.030	12.677	5.551	6,9	7.126
Antônio João	8.744	2.915	684	12,8	2.231
Aral Moreira	11.586	3.862	472	24,5	3.390
Bela Vista	24.223	8.074	2.364	10,2	5.710
Caracol	5.906	1.969	557	10,6	1.412
Coronel Sapucaia	14.916	4.972	633	23,6	4.339
Laguna Carapã	7.097	2.366	674	10,5	1.692
Paranhos	13.674	4.558	525	26,0	4.033
Ponta Porã	88.164	29.388	6.417	13,7	22.971
	212.340	70.781	17.877	11,9	52.904
	7,92%		3,92%		
População Total do Estado					2.682.386
Frota Circulante de Motos no Estado					456.618
Relação Habitante/Moto do Estado					5,87
Relação habitante/moto Atual da Área de Atuação					11,90
Obejtivo a ser alcançado Relação Habitante/Moto na Área de Atuação					3,00

MERCADO DE RENOVAÇÃO DA FROTA		
1. Frota Circulante de Motos da Área de Atuação	17.877	motos
2. Tempo de Vida Útil Médio da Motocicleta	10	anos
3. Percentual Médio de Renovação Anual da Frota	10,00%	por ano
4. Potencial de Renovação Anual da Frota	1.788	motos/ano
5. Potencial Mensal de Renovação da Frota	149	motos/mês
6. Participação de Mercado da Marca Honda	70,00%	
7. Potencial de Renovação Mensal da Frota	104	motos/mês
8. Objetivo de Participação na Área de Atuação	100,00%	
9. Potencial Mensal de Venda de Motos	104	motos/mês
MERCADO DE EXPANSÃO DA FROTA		
1. Frota Circulante de Motos da Área de Atuação	17.877	motos
2. População da Área de Atuação	212.340	habitantes
3. Relação Habitante/Moto da Área de Atuação	11,88	habitante/moto
4. Objetivo Relação Habitante/Moto	5,87	habitante/moto
5. Potencial Meta para a Frota Circulante	36.174	motos
6. Potencial do Mercado de Expansão	18.297	motos
7. Prazo para Alcançar a Meta de Expansão	15,00	anos
8. Potencial de Expansão Anual da Frota	1.220	motos/ano
9. Participação de Mercado da Marca Honda	70,00%	sharemarket
10. Potencial de Expansão Mensal da Frota	71	motos/mês
11. Objetivo de Participação na Área de Atuação	100,00%	
12. Potencial Mercado de Expansão da Concessionária	71	motos/mês
13. Preço Médio de Venda no Mix de Motos Novas	R\$ 12.000,00	
<b>RECEITA POTENCIAL TOTAL DA VENDA DE MOTOS</b>	<b>R\$2.100.000,00</b>	<b>mensal</b>
<b>15. Potencial Total de Mercado (Renovação + Expansão)</b>	<b>175</b>	<b>motos/mês</b>

OBJETIVO DE FORMAÇÃO DA CARTEIRA DE CONSÓRCIOS	
1. Relação Venda de Motos Novas / Venda de Cotas de Consórcio	1,20
2. Objetivo de Venda de Cotas de Consórcio	210
10. Valor médio comissão recebida da Administradora Consórcio	R\$659,98
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA COTAS DE CONSÓRCIO</b>	<b>R\$138.595,80</b>

MERCADO POTENCIAL DE MOTOS USADAS	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	175
3. Objetivo de Participação no Mercado de Motos Usadas	5,00%
4. Número de Negócios a Serem Realizados Mensalmente	9
5. Valor Médio de Cada Negócio com Motos Usadas	R\$7.000,00
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS USADAS</b>	<b>R\$63.000,00</b>

MERCADO POTENCIAL DE PRODUTOS DE FORÇA	
Objetivo de Venda Mensal de Produtos de Força	0
Preço Médio de Venda	R\$0,00
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PRODUTOS DE FORÇA</b>	<b>R\$0,00</b>

MERCADO POTENCIAL DE PEÇAS	
1. Frota Circulante de Motos HONDA na Área de Atuação	175
2. Gasto Médio Anual com Peças por Motocicleta	R\$1.300,00
<b>3. Mercado Potencial Mensal de Peças</b>	<b>R\$227.500,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE ACESSÓRIOS</b>	
1. Número Médio Mensal de Motos Novas Vendidas	175
2. Faturamento Médio Mensal de Acessórios por Moto Nova	R\$200,00
<b>RECEITA POTENCIAL DO MERCADO DE ACESSÓRIOS</b>	<b>R\$35.000,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE SERVIÇOS</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	175
2. Valor Médio Faturamento Serviços de Oficina por Moto Nova Vendida	250,00
<b>RECEITA POTENCIAL MENSAL DE SERVIÇOS</b>	<b>R\$43.750,00</b>

<b>OUTRAS RECEITAS: RETORNO DE FINANCIAMENTOS, SEGUROS E FRETES (F &amp; I)</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	175
2. Valor Médio Recebido por Moto Nova Vendida	R\$200,00
3. Mercado Potencial Mensal de Peças	R\$35.000,00

<b>ENCONTRANDO O POTENCIAL TOTAL DO MERCADO</b>	
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS NOVAS	R\$2.100.000,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE COTAS DE CONSÓRCIO	R\$138.595,80
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS USADAS	R\$63.000,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PRODUTOS DE FORÇA	R\$0,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PEÇAS	R\$227.500,00
RECEITA POTENCIAL DE ACESSÓRIOS	R\$35.000,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE SERVIÇOS	R\$43.750,00
OUTRAS RECEITAS (fretes de entrega, retorno de financeiras, etc)	R\$35.000,00
<b>RECEITA POTENCIAL TOTAL</b>	<b>R\$2.642.845,80</b>



<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2017</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	710.000,00	18,00%	127.800,00
	79,49%		73,08%
MOTOS USADAS	21.000,00	11,81%	2.480,10
	2,35%		1,42%
PEÇAS	76.916,67	25,96%	19.967,57
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE (Acessórios)	11.833,33	25,96%	3.071,93
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	14.791,67	49,03%	7.252,36
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	46.858,58	11,57%	5.421,54
	5,25%		3,10%
Outras Receitas (F & I)	11.833,33	75,00%	8.875,00
	1,32%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>893.233,58</b>	<b>19,58%</b>	<b>174.868,50</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	102.632,54
<b>LAIR</b>			<b>72.235,96</b>
Imposto de Renda			16.058,99
Contribuição Social			6.501,24
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,56%</b>	<b>49.675,73</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>9,46%</b>	<b>596.108,76</b>
--------------------------------------	--------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (Valor da Bandeira)		3.894.285,70
Valor da Carteira de Consórcio		
Capital de Giro (Estoques e Contas a Receber)		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>6.304.197,84</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		0,79%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>10,55</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>524.170,28</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	44



<b>BALANÇO GERENCIAL</b>	
<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2016</b>
Caixa	
Bancos - Conta Corrente	
Bancos - Aplicações Financeiras	
Estoque de Motos	
Estoque de Peças e Acessórios	
Contas a Receber	
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>
Cheque Pré-datado	
Cartão de crédito	
Carteira de Consórcios	
<b>ATIVO REALIZAVEL DE LONGO PRAZO</b>	<b>0,00</b>
Móveis e Equipamentos	
Veículos	
Imóveis e Instalações	
Fundo de Comércio (Bandeira)	3.894.285,70
<b>ATIVO IMOBILIZADO</b>	<b>3.894.285,70</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.894.285,70</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2016</b>
Fornecedores a Pagar	
Impostos a Pagar	
Salários e Obrigações Trabalhistas	
Outras Contas a Pagar	
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>
Passivo Trabalhista	
Passivo Tributário	
Empréstimos de Longo Prazo (vencimento > 365 dias)	
<b>PASSIVO EXIGÍVEL DE LONGO PRAZO</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>0,00</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.894.285,70</b>

<b>ESTUDO DA NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	
<b>MOTOS NOVAS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Motos Novas	144
Preço Médio de Custo no Mix de Venda	R\$ 10.169,49
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	21
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$1.025.084,59</b>
<b>MOTOS USADAS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Motos Usadas	7
Preço Médio de Custo no Mix de Venda	R\$5.217,18
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	30
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$36.520,26</b>
<b>PEÇAS E ACESSÓRIOS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Peças e Acessórios	R\$216.000,00
Mark-Up Médio Utilizado	1,6500
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	60
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$261.818,18</b>
<b>FINANCIAMENTO DAS VENDAS</b>	
Projeção de Faturamento Global	R\$2.172.978,21
Objetivo do Prazo Médio Recebimento das Vendas	15
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$1.086.489,11</b>
<b>NECESSIDADE TOTAL DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$2.409.912,14</b>
	<b>(R\$2.409.912,14)</b>
	<b>DEFICIT</b>
<b>DISPONIBILIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$0,00</b>
Caixa	
Bancos - Conta Corrente	

<b>Bancos - Aplicações Financeiras</b>	
<b>Estoque de Motos</b>	
<b>Estoque de Peças e Acessórios</b>	
<b>Contas a Receber</b>	

<b>Formação do Preço de Venda - MOTOS</b>			
<b>CG 150 FAN ESDI</b>			
<b>Custo Fábrica</b>			6.364,00
Frete CIF			215,32
Seguro			22,30
ICMS retido			195,12
COFINS	3,00%		198,05
PIS	0,65%		42,91
AssoHonda e NOA			8,16
Fundo de Recursos Especiais - FRE			2,00
<b>Custo de Aquisição da Moto</b>			<b>7.047,86</b>
Despesas de Montagem			
Óleo da Montagem			
<b>Custo da Moto Montada</b>	<b>79,89%</b>		<b>7.047,86</b>
Comissão Paga ao Vendedor	1,00%		88,22
Encargos Trabalhistas sobre Comissão	1,04%		91,75
Custo de Manutenção do Estoque			
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>	<b>81,93%</b>		<b>7.227,83</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	7.990,00	8.822,00	<b>8.822,00</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>18,07%</b>	<b>1.594,17</b>

## Anexo 8

<b>Margem de Comercialização</b>			
<b>COTAS DE CONSÓRCIOS VENDIDAS</b>			
<b>VALOR DO CRÉDITO RECEBIDO</b>			<b>12.000,00</b>
<b>Índice de Inadimplência + Desistência</b>		<b>30,00%</b>	
<b>VALOR DA COMISSÃO RECEBIDA</b>	<b>7,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>659,98</b>
Recolhimento do ISSQN		<b>5,00%</b>	33,00
COFINS		<b>7,60%</b>	50,16
PIS		<b>1,65%</b>	10,89
Comissão Paga sobre Vendas	<b>2,00%</b>	36,36%	240,00
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão	<b>2,08%</b>	37,82%	249,60
<b>Custo da Cota Vendida</b>		<b>88,43%</b>	<b>583,65</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>11,57%</b>	<b>76,33</b>

<b>CARTEIRA ATIVA</b>		<b>CNH</b>
<b>Número de Cotas Ativas Normais a Contemplar</b>		<b>cotas</b>
<b>Total dos Créditos da Carteira Ativa a Contemplar</b>		
<b>Valor do Crédito Médio a Contemplar</b>		
<b>Valor Médio do Lucro Estimado por Cota</b>		<b>5,56%</b>
<b>POTENCIAL DE LUCRO LÍQUIDO TOTAL</b>		
<b>Previsão Média Mensal de Contemplações</b>		<b>motos</b>
<b>Prazo Médio das Contemplações</b>		<b>meses</b>
<b>PREVISÃO DE LUCRO LÍQUIDO MÉDIO MENSAL</b>		
<b>Taxa de Desconto Utilizada</b>	<b>1,87%</b>	<b>a.m.</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO</b>		

## Anexo 9

<b>Formação do Preço de Venda</b>			
<b>VEÍCULOS USADOS</b>			
<b>A Partir de Um Mark-Up</b>			
<b>Preço de Compra do Veículo Usado</b>			<b>5.833,33</b>
		<b>Mark-up</b>	
<b>PREÇO DE VENDA do MERCADO</b>		<b>1,2000</b>	<b>7.000,00</b>
<b>Custo de Aquisição do Veículo Usado</b>			
		<b>83,33%</b>	<b>5.833,33</b>
Manutenção Mecânica, Revisão, Serviços, etc.			
Recolhimento do ICMS	<b>17,00%</b>	<b>0,85%</b>	59,50
COFINS	<b>3,00%</b>	<b>0,50%</b>	35,00
PIS	<b>0,65%</b>	<b>0,11%</b>	7,58
Comissão Paga para o Vendedor		<b>10,00%</b>	116,67
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão		<b>10,40%</b>	121,33
Custo de Manutenção do Estoque			
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>		<b>88,19%</b>	<b>6.173,41</b>
<b>Margem de Contribuição</b>			
		<b>11,81%</b>	<b>826,59</b>

## Anexo 10

<b>Formação do Preço de Venda de Peças</b>		
<b>PEÇAS ORIGINAIS HONDA - MOTOS</b>		
<b>Regime Lucro Real</b>		
Preço de Custo na Nota Fiscal sem IPI		<b>100,00</b>
	<b>Mark-up</b>	
<b>PREÇO DE VENDA</b>	<b>1,6500</b>	<b>165,00</b>
IPI		
<b>PREÇO DE COMPRA</b>	<b>60,61%</b>	<b>100,00</b>
Percentual de Crédito do ICMS no Estado	<b>12,00%</b>	
Recolhimento do ICMS	<b>26,00%</b>	<b>17,00%</b>
		9,42
COFINS	<b>7,60%</b>	4,94
PIS	<b>1,65%</b>	1,07
Comissão Paga para o Vendedor	<b>2,00%</b>	3,30
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão	2,08%	3,43
Custo de Manutenção do Estoque		
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>	<b>74,04%</b>	<b>122,16</b>
<b>Margem de Contribuição</b>	<b>25,96%</b>	<b>42,84</b>

## Anexo 11

<b>FORMAÇÃO DO PREÇO DE VENDA DE SERVIÇOS</b>		
<b>Custos Variáveis</b>		
ISSQN	<b>5,00%</b>	
COFINS	<b>7,60%</b>	
PIS	<b>1,65%</b>	
Comissão Paga sobre Vendas	<b>18,00%</b>	
Encargos Trabalhistas sobre Comissão Paga	<b>18,72%</b>	
<b>Percentual Total Custos Variáveis</b>	<b>50,97%</b>	
<b>Margem de Contribuição Praticada</b>		
	<b>49,03%</b>	



Ano 2020

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

20/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2020</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	816.000,00	18,00%	146.880,00
	79,50%		73,09%
MOTOS USADAS	23.916,67	11,81%	2.824,56
	2,33%		1,41%
PEÇAS	88.400,00	25,96%	22.948,64
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	13.600,00	25,96%	3.530,56
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	17.000,00	49,03%	8.335,10
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	53.898,37	11,57%	6.236,04
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	13.600,00	75,00%	10.200,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.026.415,04</b>	<b>19,58%</b>	<b>200.954,90</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	117.935,09
<b>LAIR</b>			<b>83.019,81</b>
Imposto de Renda			18.754,95
Contribuição Social			7.471,78
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,53%</b>	<b>56.793,08</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>28,28%</b>	<b>681.516,96</b>
--------------------------------------	---------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		2,36%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,53</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>602.324,26</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	50

Ano 2021

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

21/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2021</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	816.000,00	18,00%	146.880,00
	79,50%		73,09%
MOTOS USADAS	23.916,67	11,81%	2.824,56
	2,33%		1,41%
PEÇAS	88.400,00	25,96%	22.948,64
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	13.600,00	25,96%	3.530,56
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	17.000,00	49,03%	8.335,10
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	53.898,37	11,57%	6.236,04
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	13.600,00	75,00%	10.200,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.026.415,04</b>	<b>19,58%</b>	<b>200.954,90</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	117.935,09
<b>LAIR</b>			<b>83.019,81</b>
Imposto de Renda			18.754,95
Contribuição Social			7.471,78
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,53%</b>	<b>56.793,08</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>28,28%</b>	<b>681.516,96</b>
--------------------------------------	---------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		2,36%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,53</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>602.324,26</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	50

Ano 2022

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

22/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2022</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	938.000,00	18,00%	168.840,00
	79,50%		73,09%
MOTOS USADAS	27.416,67	11,81%	3.237,91
	2,32%		1,40%
PEÇAS	101.616,67	25,96%	26.379,69
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	15.633,33	25,96%	4.058,41
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	19.541,67	49,03%	9.581,28
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	61.983,12	11,57%	7.171,45
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	15.633,33	75,00%	11.725,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.179.824,79</b>	<b>19,58%</b>	<b>230.993,74</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	135.561,87
<b>LAIR</b>			<b>95.431,87</b>
Imposto de Renda			21.857,97
Contribuição Social			8.588,87
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,51%</b>	<b>64.985,03</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>32,36%</b>	<b>779.820,36</b>
--------------------------------------	---------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	2,70%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,09</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>692.348,67</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 58

Ano 2023

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

23/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2023</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.079.000,00	18,00%	194.220,00
	79,51%		73,09%
MOTOS USADAS	31.500,00	11,81%	3.720,15
	2,32%		1,40%
PEÇAS	116.891,67	25,96%	30.345,08
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	17.983,33	25,96%	4.668,47
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	22.479,17	49,03%	11.021,54
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	71.277,84	11,57%	8.246,85
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	17.983,33	75,00%	13.487,50
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.357.115,34</b>	<b>19,58%</b>	<b>265.709,59</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	155.932,55
<b>LAIR</b>			<b>109.777,04</b>
Imposto de Renda			25.444,26
Contribuição Social			9.879,93
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,49%</b>	<b>74.452,85</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>37,07%</b>	<b>893.434,20</b>
--------------------------------------	---------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,09%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,70</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>796.386,87</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	66

Ano 2024

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

24/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2024</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.209.000,00	18,00%	217.620,00
	79,53%		73,11%
MOTOS USADAS	35.000,00	11,81%	4.133,50
	2,30%		1,39%
PEÇAS	130.975,00	25,96%	34.001,11
	8,62%		11,42%
BOUTIQUE	20.150,00	25,96%	5.230,94
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	25.187,50	49,03%	12.349,43
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	79.802,58	11,57%	9.233,16
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	20.150,00	75,00%	15.112,50
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.520.265,08</b>	<b>19,58%</b>	<b>297.680,64</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	174.678,46
<b>LAIR</b>			<b>123.002,18</b>
Imposto de Renda			28.750,55
Contribuição Social			11.070,20
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,47%</b>	<b>83.181,43</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>41,42%</b>	<b>998.177,16</b>
--------------------------------------	---------------	-------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	3,45%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,42</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>892.126,97</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 74

Ano 2025

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

25/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2025</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.354.000,00	18,00%	243.720,00
	79,53%		73,11%
MOTOS USADAS	39.083,33	11,81%	4.615,74
	2,30%		1,38%
PEÇAS	146.683,33	25,96%	38.078,99
	8,62%		11,42%
BOUTIQUE	22.566,67	25,96%	5.858,31
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	28.208,33	49,03%	13.830,54
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	89.372,29	11,57%	10.340,37
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	22.566,67	75,00%	16.925,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.702.480,62</b>	<b>19,58%</b>	<b>333.368,95</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	195.615,02
<b>LAIR</b>			<b>137.753,93</b>
Imposto de Renda			32.438,48
Contribuição Social			12.397,85
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,46%</b>	<b>92.917,60</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>46,27%</b>	<b>1.115.011,20</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,86%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,16</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>999.055,26</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	83

Ano 2026

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

26/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2026</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.422.000,00	18,00%	255.960,00
	79,54%		73,11%
MOTOS USADAS	40.833,33	11,81%	4.822,42
	2,28%		1,38%
PEÇAS	154.050,00	25,96%	39.991,38
	8,62%		11,42%
BOUTIQUE	23.700,00	25,96%	6.152,52
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	29.625,00	49,03%	14.525,14
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	93.827,16	11,57%	10.855,80
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	23.700,00	75,00%	17.775,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.787.735,49</b>	<b>19,58%</b>	<b>350.082,26</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	205.410,81
<b>LAIR</b>			<b>144.671,45</b>
Imposto de Renda			34.167,86
Contribuição Social			13.020,43
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,45%</b>	<b>97.483,16</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>48,54%</b>	<b>1.169.797,92</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,05%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,06</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.049.084,83</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	87



Ano 2027

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

27/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2027</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.493.000,00	18,00%	268.740,00
	79,53%		73,11%
MOTOS USADAS	43.166,67	11,81%	5.097,98
	2,30%		1,39%
PEÇAS	161.741,67	25,96%	41.988,14
	8,62%		11,42%
BOUTIQUE	24.883,33	25,96%	6.459,71
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	31.104,17	49,03%	15.250,37
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	98.502,02	11,57%	11.396,68
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	24.883,33	75,00%	18.662,50
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.877.281,19</b>	<b>19,58%</b>	<b>367.595,38</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	215.699,61
<b>LAIR</b>			<b>151.895,77</b>
Imposto de Renda			35.973,94
Contribuição Social			13.670,62
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,45%</b>	<b>102.251,21</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>50,92%</b>	<b>1.227.014,52</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,24%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,97</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.101.632,33</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	92



Ano 2028

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

28/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2028</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.568.000,00	18,00%	282.240,00
	79,52%		73,10%
MOTOS USADAS	45.500,00	11,81%	5.373,55
	2,31%		1,39%
PEÇAS	169.866,67	25,96%	44.097,39
	8,62%		11,42%
BOUTIQUE	26.133,33	25,96%	6.784,21
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	32.666,67	49,03%	16.016,47
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	103.451,87	11,57%	11.969,38
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	26.133,33	75,00%	19.600,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>1.971.751,87</b>	<b>19,58%</b>	<b>386.081,00</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	226.554,29
<b>LAIR</b>			<b>159.526,71</b>
Imposto de Renda			37.881,68
Contribuição Social			14.357,40
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,44%</b>	<b>107.287,63</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>53,42%</b>	<b>1.287.451,56</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,45%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,87</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.157.069,92</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	96

Ano 2029

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

29/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2029</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.646.000,00	18,00%	296.280,00
	79,52%		73,10%
MOTOS USADAS	47.833,33	11,81%	5.649,12
	2,31%		1,39%
PEÇAS	178.316,67	25,96%	46.291,01
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	27.433,33	25,96%	7.121,69
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	34.291,67	49,03%	16.813,21
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	108.621,71	11,57%	12.567,53
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	27.433,33	75,00%	20.575,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.069.930,04</b>	<b>19,58%</b>	<b>405.297,56</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	237.834,96
<b>LAIR</b>			<b>167.462,60</b>
Imposto de Renda			39.865,65
Contribuição Social			15.071,63
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,44%</b>	<b>112.525,32</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>56,03%</b>	<b>1.350.303,84</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,67%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,78</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.214.683,15</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	101

Ano 2030

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

30/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2030</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.728.000,00	18,00%	311.040,00
	79,52%		73,10%
MOTOS USADAS	50.166,67	11,81%	5.924,68
	2,31%		1,39%
PEÇAS	187.200,00	25,96%	48.597,12
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	28.800,00	25,96%	7.476,48
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	36.000,00	49,03%	17.650,80
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	114.011,55	11,57%	13.191,14
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	28.800,00	75,00%	21.600,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.172.978,22</b>	<b>19,58%</b>	<b>425.480,22</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	249.675,20
<b>LAIR</b>			<b>175.805,02</b>
Imposto de Renda			41.951,26
Contribuição Social			15.822,45
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,43%</b>	<b>118.031,31</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>58,77%</b>	<b>1.416.375,72</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,90%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	1,70	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.275.154,24</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	106

Ano 2031

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

31/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2031</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.814.000,00	18,00%	326.520,00
	79,53%		73,11%
MOTOS USADAS	52.500,00	11,81%	6.200,25
	2,30%		1,39%
PEÇAS	196.516,67	25,96%	51.015,73
	8,62%		11,42%
BOUTIQUE	30.233,33	25,96%	7.848,57
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	37.791,67	49,03%	18.529,26
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	119.731,37	11,57%	13.852,92
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	30.233,33	75,00%	22.675,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.281.006,37</b>	<b>19,58%</b>	<b>446.641,73</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	262.087,63
<b>LAIR</b>			<b>184.554,10</b>
Imposto de Renda			44.138,53
Contribuição Social			16.609,87
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,43%</b>	<b>123.805,70</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>61,65%</b>	<b>1.485.668,40</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,14%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,62</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.338.547,65</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	112

Ano 2032

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

32/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2032</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	1.905.000,00	18,00%	342.900,00
	79,52%		73,10%
MOTOS USADAS	55.416,67	11,81%	6.544,71
	2,31%		1,40%
PEÇAS	206.375,00	25,96%	53.574,95
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	31.750,00	25,96%	8.242,30
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	39.687,50	49,03%	19.458,78
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	125.726,19	11,57%	14.546,52
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	31.750,00	75,00%	23.812,50
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.395.705,36</b>	<b>19,58%</b>	<b>469.079,76</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	275.266,55
<b>LAIR</b>			<b>193.813,21</b>
Imposto de Renda			46.453,30
Contribuição Social			17.443,19
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,42%</b>	<b>129.916,72</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>64,69%</b>	<b>1.559.000,64</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,39%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,55</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.405.855,72</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	117

Ano 2033

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

33/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2033</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.000.000,00	18,00%	360.000,00
	79,51%		73,10%
MOTOS USADAS	58.333,33	11,81%	6.889,17
	2,32%		1,40%
PEÇAS	216.666,67	25,96%	56.246,67
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	33.333,33	25,96%	8.653,33
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	41.666,67	49,03%	20.429,17
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	131.996,00	11,57%	15.271,94
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	33.333,33	75,00%	25.000,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.515.329,33</b>	<b>19,58%</b>	<b>492.490,28</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	289.011,34
<b>LAIR</b>			<b>203.478,94</b>
Imposto de Renda			48.869,74
Contribuição Social			18.313,10
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,42%</b>	<b>136.296,10</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>67,87%</b>	<b>1.635.553,20</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,66%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,47</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.476.053,83</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	123

Ano 2034

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

34/34

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2034</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	2.100.000,00	18,00%	378.000,00
	79,51%		73,10%
MOTOS USADAS	61.250,00	11,81%	7.233,63
	2,32%		1,40%
PEÇAS	227.500,00	25,96%	59.059,00
	8,61%		11,42%
BOUTIQUE	35.000,00	25,96%	9.086,00
	1,33%		1,76%
SERVIÇOS	43.750,00	49,03%	21.450,63
	1,66%		4,15%
CONSÓRCIOS	138.595,80	11,57%	16.035,53
	5,25%		3,10%
Outras Receitas	35.000,00	75,00%	26.250,00
	1,33%		5,08%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>2.641.095,80</b>	<b>19,58%</b>	<b>517.114,79</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	303.461,91
<b>LAIR</b>			<b>213.652,88</b>
Imposto de Renda			51.413,22
Contribuição Social			19.228,76
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,41%</b>	<b>143.010,90</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>71,21%</b>	<b>1.716.130,80</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		2.409.912,14
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>2.409.912,14</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,93%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,41</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>1.549.856,54</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	129

# **ESTUDO DO MERCADO POTENCIAL DE VENDAS**

**Concessionária Honda - Motos**

**PORTO VELHO - RO**

**Avaliação 15 Anos ( 2020 á 2034 )**



## ESTUDO DE PROJEÇÃO DO POTENCIAL DE LUCRO

	2020	2021	2022	2023	2024
Janeiro	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Fevereiro	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Março	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Abril	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Maio	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Junho	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Julho	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Agosto	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Setembro	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Outubro	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Novembro	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
Dezembro	279.795,20	321.427,72	369.305,56	424.367,91	475.065,88
	<b>3.357.542,40</b>	<b>3.857.132,64</b>	<b>4.431.666,72</b>	<b>5.092.414,92</b>	<b>5.700.790,56</b>

	2025	2026	2027	2028	2029
Janeiro	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Fevereiro	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Março	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Abril	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Maio	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Junho	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Julho	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Agosto	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Setembro	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Outubro	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54

## ESTUDO DE PROJEÇÃO DO POTENCIAL DE LUCRO

Novembro	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
Dezembro	531.806,65	558.263,82	586.063,97	615.274,18	645.961,54
	<b>6.381.679,80</b>	<b>6.699.165,84</b>	<b>7.032.767,64</b>	<b>7.383.290,16</b>	<b>7.751.538,48</b>

	2030	2031	2032	2033	2034
Janeiro	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Fevereiro	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Março	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Abril	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Mai	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Junho	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Julho	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Agosto	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Setembro	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Outubro	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Novembro	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
Dezembro	678.193,21	711.969,08	747.490,47	784.758,57	823.906,38
	<b>8.138.318,52</b>	<b>8.543.628,96</b>	<b>8.969.885,64</b>	<b>9.417.102,84</b>	<b>9.886.876,56</b>
<b>Potencial de Geração de Lucros</b>					<b>R\$ 102.643.801,68</b>

<b>Taxa de Desconto</b>	<b>1,8769%</b>	<b>ao mês</b>	<b>25,00%</b>	<b>ao ano</b>
-------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------

<b>Valor Presente Líquido</b>	<b>R\$ 22.199.618,89</b>
-------------------------------	--------------------------

## Anexo 1

## PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	4.137	4.757	5.470	6.290	7.045
Faturamento Anual Projetado	49.644.000,00	57.084.000,00	65.640.000,00	75.480.000,00	84.540.000,00
Taxa de Crescimento Anual	12,00%	15,00%	15,00%	15,00%	12,00%
Volume de Venda Mensal	345	396	456	524	587
Faturamento Mensal Projetado	4.137.000,00	4.757.000,00	5.470.000,00	6.290.000,00	7.045.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	5.129	5.898	6.783	7.800	8.736
Faturamento Anual Projetado	3.385.037,42	3.892.562,04	4.476.644,34	5.147.844,00	5.765.585,28
Volume de Venda Mensal	427	492	565	650	728
Faturamento Mensal Projetado	282.086,45	324.380,17	373.053,70	428.987,00	480.465,44
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	206	237	273	314	352
Faturamento Anual Projetado	1.442.000,00	1.659.000,00	1.911.000,00	2.198.000,00	2.464.000,00
Volume de Venda Mensal	17	20	23	26	29
Faturamento Mensal Projetado	120.166,67	138.250,00	159.250,00	183.166,67	205.333,33
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	5.378.100,00	6.184.100,00	7.111.000,00	8.177.000,00	9.158.500,00
Faturamento Mensal Projetado	448.175,00	515.341,67	592.583,33	681.416,67	763.208,33
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	827.400,00	951.400,00	1.094.000,00	1.258.000,00	1.409.000,00
Faturamento Mensal Projetado	68.950,00	79.283,33	91.166,67	104.833,33	117.416,67
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	1.034.250,00	1.189.250,00	1.367.500,00	1.572.500,00	1.761.250,00
Faturamento Mensal Projetado	86.187,50	99.104,17	113.958,33	131.041,67	146.770,83
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	827.400,00	951.400,00	1.094.000,00	1.258.000,00	1.409.000,00
Faturamento Mensal Projetado	68.950,00	79.283,33	91.166,67	104.833,33	117.416,67
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>	<b>62.538.187,42</b>	<b>71.911.712,04</b>	<b>82.694.144,34</b>	<b>95.091.344,00</b>	<b>106.507.335,28</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>	<b>5.211.515,62</b>	<b>5.992.642,67</b>	<b>6.891.178,70</b>	<b>7.924.278,67</b>	<b>8.875.611,27</b>

## Anexo 1

## PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	7.890	8.284	8.698	9.133	9.590
Faturamento Anual Projetado	94.680.000,00	99.408.000,00	104.376.000,00	109.596.000,00	115.080.000,00
Taxa de Crescimento Anual	4,86%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Volume de Venda Mensal	658	690	725	761	799
Faturamento Mensal Projetado	7.890.000,00	8.284.000,00	8.698.000,00	9.133.000,00	9.590.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	9.784	10.273	10.787	11.326	11.892
Faturamento Anual Projetado	6.457.244,32	6.779.974,54	7.119.204,26	7.474.933,48	7.848.482,16
Volume de Venda Mensal	815	856	899	944	991
Faturamento Mensal Projetado	538.103,69	564.997,88	593.267,02	622.911,12	654.040,18
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	394	414	435	457	480
Faturamento Anual Projetado	2.758.000,00	2.898.000,00	3.045.000,00	3.199.000,00	3.360.000,00
Volume de Venda Mensal	33	35	36	38	40
Faturamento Mensal Projetado	229.833,33	241.500,00	253.750,00	266.583,33	280.000,00
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	10.257.000,00	10.769.200,00	11.307.400,00	11.872.900,00	12.467.000,00
Faturamento Mensal Projetado	854.750,00	897.433,33	942.283,33	989.408,33	1.038.916,67
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	1.578.000,00	1.656.800,00	1.739.600,00	1.826.600,00	1.918.000,00
Faturamento Mensal Projetado	131.500,00	138.066,67	144.966,67	152.216,67	159.833,33
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	1.972.500,00	2.071.000,00	2.174.500,00	2.283.250,00	2.397.500,00
Faturamento Mensal Projetado	164.375,00	172.583,33	181.208,33	190.270,83	199.791,67
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	1.578.000,00	1.656.800,00	1.739.600,00	1.826.600,00	1.918.000,00
Faturamento Mensal Projetado	131.500,00	138.066,67	144.966,67	152.216,67	159.833,33
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>					
	<b>119.280.744,32</b>	<b>125.239.774,54</b>	<b>131.501.304,26</b>	<b>138.079.283,48</b>	<b>144.988.982,16</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>					
	<b>9.940.062,03</b>	<b>10.436.647,88</b>	<b>10.958.442,02</b>	<b>11.506.606,96</b>	<b>12.082.415,18</b>

## Anexo 1

## PROJEÇÃO DE VENDAS 15 ANOS

	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Motos Novas</b>					
Volume de Venda Projetado	10.070	10.573	11.102	11.657	12.240
Faturamento Anual Projetado	120.840.000,00	126.876.000,00	133.224.000,00	139.884.000,00	146.880.000,00
Taxa de Crescimento Anual	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Volume de Venda Mensal	839	881	925	971	1.020
Faturamento Mensal Projetado	10.070.000,00	10.573.000,00	11.102.000,00	11.657.000,00	12.240.000,00
<b>Cotas de Consórcios</b>					
Volume de Venda Projetado	12.489	13.113	13.769	14.457	15.180
Faturamento Anual Projetado	8.242.490,22	8.654.317,74	9.087.264,62	9.541.330,86	10.018.496,40
Volume de Venda Mensal	1.041	1.093	1.147	1.205	1.265
Faturamento Mensal Projetado	686.874,19	721.193,15	757.272,05	795.110,91	834.874,70
<b>Motos Usadas</b>					
Volume de Venda Projetado	504	529	555	583	612
Faturamento Anual Projetado	3.528.000,00	3.703.000,00	3.885.000,00	4.081.000,00	4.284.000,00
Volume de Venda Mensal	42	44	46	49	51
Faturamento Mensal Projetado	294.000,00	308.583,33	323.750,00	340.083,33	357.000,00
<b>Faturamento de Peças</b>					
Faturamento Anual Projetado	13.091.000,00	13.744.900,00	14.432.600,00	15.154.100,00	15.912.000,00
Faturamento Mensal Projetado	1.090.916,67	1.145.408,33	1.202.716,67	1.262.841,67	1.326.000,00
<b>Faturamento de Acessórios</b>					
Faturamento Anual Projetado	2.014.000,00	2.114.600,00	2.220.400,00	2.331.400,00	2.448.000,00
Faturamento Mensal Projetado	167.833,33	176.216,67	185.033,33	194.283,33	204.000,00
<b>Faturamento de Serviços de Oficina</b>					
Faturamento Anual Projetado	2.517.500,00	2.643.250,00	2.775.500,00	2.914.250,00	3.060.000,00
Faturamento Mensal Projetado	209.791,67	220.270,83	231.291,67	242.854,17	255.000,00
<b>Retornos de Financiamentos e Seguros (F &amp; I)</b>					
Faturamento Anual Projetado	2.014.000,00	2.114.600,00	2.220.400,00	2.331.400,00	2.448.000,00
Faturamento Mensal Projetado	167.833,33	176.216,67	185.033,33	194.283,33	204.000,00
<b>FATURAMENTO GLOBAL</b>					
	<b>152.246.990,22</b>	<b>159.850.667,74</b>	<b>167.845.164,62</b>	<b>176.237.480,86</b>	<b>185.050.496,40</b>
<b>FATURAMENTO MENSAL</b>					
	<b>12.687.249,19</b>	<b>13.320.888,98</b>	<b>13.987.097,05</b>	<b>14.686.456,74</b>	<b>15.420.874,70</b>

ÁREA DE ATUAÇÃO Área Atuação-Anex2 - Frota Circulante/Potencial

Município	População	Frota Potencial	Frota Motos Atual	Hab/Moto ATUAL	Potencial Novos Usuários
Candeias do Jamari	24.719	5.045	2.800	8,8	2.245
Guajara-Mirim	47.048	9.602	9.462	5,0	140
Itapua do Oeste	10.155	2.072	1.414	7,2	658
Nova do Mamore	28.255	5.766	5.462	5,2	304
Porto Velho	511.219	104.330	101.788	5,0	2.542
		0		0,0	0
		0		0,0	0
		0		0,0	0
	621.396	126.815	120.926	5,1	5.889
	34,77%		24,79%		
<b>População Total do Estado</b>					<b>1.787.279</b>
<b>Frota Circulante de Motos no Estado</b>					<b>487.733</b>
<b>Relação Habitante/Moto do Estado</b>					<b>3,66</b>
<b>Relação habitante/moto Atual da Área de Atuação</b>					<b>5,10</b>
<b>Obejtivo a ser alcançado Relação Habitante/Moto na Área de Atuação</b>					<b>4,90</b>

MERCADO DE RENOVAÇÃO DA FROTA		
1. Frota Circulante de Motos da Área de Atuação	120.926	motos
2. Tempo de Vida Útil Médio da Motocicleta	10	anos
3. Percentual Médio de Renovação Anual da Frota	10,00%	por ano
4. Potencial de Renovação Anual da Frota	12.093	motos/ano
5. Potencial Mensal de Renovação da Frota	1.008	motos/mês
6. Participação de Mercado da Marca Honda	85,00%	
7. Potencial de Renovação Mensal da Frota	857	motos/mês
8. Objetivo de Participação na Área de Atuação	100,00%	
9. Potencial Mensal de Venda de Motos	857	motos/mês
MERCADO DE EXPANSÃO DA FROTA		
1. Frota Circulante de Motos da Área de Atuação	120.926	motos
2. População da Área de Atuação	621.396	habitantes
3. Relação Habitante/Moto da Área de Atuação	5,14	habitante/moto
4. Objetivo Relação Habitante/Moto	4,00	habitante/moto
5. Potencial Meta para a Frota Circulante	155.349	motos
6. Potencial do Mercado de Expansão	34.423	motos
7. Prazo para Alcançar a Meta de Expansão	15,00	anos
8. Potencial de Expansão Anual da Frota	2.295	motos/ano
9. Participação de Mercado da Marca Honda	85,00%	sharemarket
10. Potencial de Expansão Mensal da Frota	163	motos/mês
11. Objetivo de Participação na Área de Atuação	100,00%	
12. Potencial Mercado de Expansão da Concessionária	163	motos/mês
13. Preço Médio de Venda no Mix de Motos Novas	R\$ 12.000,00	
<b>RECEITA POTENCIAL TOTAL DA VENDA DE MOTOS</b>	<b>R\$12.240.000,00</b>	<b>mensal</b>
<b>15. Potencial Total de Mercado (Renovação + Expansão)</b>	<b>1.020</b>	<b>motos/mês</b>



<b>OBJETIVO DE FORMAÇÃO DA CARTEIRA DE CONSÓRCIOS</b>	
1. Relação Venda de Motos Novas / Venda de Cotas de Consórcio	1,24
2. Objetivo de Venda de Cotas de Consórcio	1.265
10. Valor médio comissão recebida da Administradora Consórcio	R\$659,98
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA COTAS DE CONSÓRCIO</b>	<b>R\$834.874,70</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE MOTOS USADAS</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	1.020
3. Objetivo de Participação no Mercado de Motos Usadas	5,00%
4. Número de Negócios a Serem Realizados Mensalmente	51
5. Valor Médio de Cada Negócio com Motos Usadas	R\$7.000,00
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS USADAS</b>	<b>R\$357.000,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE PRODUTOS DE FORÇA</b>	
Objetivo de Venda Mensal de Produtos de Força	0
Preço Médio de Venda	R\$0,00
<b>RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PRODUTOS DE FORÇA</b>	<b>R\$0,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE PEÇAS</b>	
1. Frota Circulante de Motos HONDA na Área de Atuação	1.020
2. Gasto Médio Anual com Peças por Motocicleta	R\$1.300,00
<b>3. Mercado Potencial Mensal de Peças</b>	<b>R\$1.326.000,00</b>



<b>MERCADO POTENCIAL DE ACESSÓRIOS</b>	
1. Número Médio Mensal de Motos Novas Vendidas	1.020
2. Faturamento Médio Mensal de Acessórios por Moto Nova	R\$200,00
<b>RECEITA POTENCIAL DO MERCADO DE ACESSÓRIOS</b>	<b>R\$204.000,00</b>

<b>MERCADO POTENCIAL DE SERVIÇOS</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	1.020
2. Valor Médio Faturamento Serviços de Oficina por Moto Nova Vendida	250,00
<b>RECEITA POTENCIAL MENSAL DE SERVIÇOS</b>	<b>R\$255.000,00</b>

<b>OUTRAS RECEITAS: RETORNO DE FINANCIAMENTOS, SEGUROS E FRETES (F &amp; I)</b>	
1. Número de Negócios Realizados com Motos Novas	1.020
2. Valor Médio Recebido por Moto Nova Vendida	R\$200,00
3. Mercado Potencial Mensal de Peças	R\$204.000,00

<b>ENCONTRANDO O POTENCIAL TOTAL DO MERCADO</b>	
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS NOVAS	R\$12.240.000,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE COTAS DE CONSÓRCIO	R\$834.874,70
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE MOTOS USADAS	R\$357.000,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PRODUTOS DE FORÇA	R\$0,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE PEÇAS	R\$1.326.000,00
RECEITA POTENCIAL DE ACESSÓRIOS	R\$204.000,00
RECEITA POTENCIAL DA VENDA DE SERVIÇOS	R\$255.000,00
OUTRAS RECEITAS (fretes de entrega, retorno de financeiras, etc)	R\$204.000,00
<b>RECEITA POTENCIAL TOTAL</b>	<b>R\$15.420.874,70</b>

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2017</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	4.137.000,00	18,00%	744.660,00
	79,38%		73,03%
MOTOS USADAS	120.166,67	11,81%	14.191,68
	2,31%		1,39%
PEÇAS	448.175,00	25,96%	116.346,23
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE (Acessórios)	68.950,00	25,96%	17.899,42
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	86.187,50	49,03%	42.257,73
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	282.086,45	11,57%	32.637,40
	5,41%		3,20%
Outras Receitas (F & I)	68.950,00	75,00%	51.712,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>5.211.515,62</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.019.704,96</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	598.803,14
<b>LAIR</b>			<b>420.901,82</b>
Imposto de Renda			103.225,46
Contribuição Social			37.881,16
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,37%</b>	<b>279.795,20</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>9,26%</b>	<b>3.357.542,40</b>
--------------------------------------	--------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (Valor da Bandeira)		22.199.618,89
Valor da Carteira de Consórcio		
Capital de Giro (Estoques e Contas a Receber)		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>36.260.664,11</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		0,77%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>10,82</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>3.059.801,43</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	255

<b>BALANÇO GERENCIAL</b>	
<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2016</b>
Caixa	
Bancos - Conta Corrente	
Bancos - Aplicações Financeiras	
Estoque de Motos	
Estoque de Peças e Acessórios	
Contas a Receber	
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>
Cheque Pré-datado	
Cartão de crédito	
Carteira de Consórcios	
<b>ATIVO REALIZAVEL DE LONGO PRAZO</b>	<b>0,00</b>
Móveis e Equipamentos	
Veículos	
Imóveis e Instalações	
Fundo de Comércio (Bandeira)	22.199.618,89
<b>ATIVO IMOBILIZADO</b>	<b>22.199.618,89</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>22.199.618,89</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2016</b>
Fornecedores a Pagar	
Impostos a Pagar	
Salários e Obrigações Trabalhistas	
Outras Contas a Pagar	
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>
Passivo Trabalhista	
Passivo Tributário	
Empréstimos de Longo Prazo (vencimento > 365 dias)	
<b>PASSIVO EXIGÍVEL DE LONGO PRAZO</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>0,00</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>22.199.618,89</b>

<b>ESTUDO DA NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	
<b>MOTOS NOVAS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Motos Novas	839
Preço Médio de Custo no Mix de Venda	R\$ 10.169,49
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	21
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$5.972.541,48</b>
<b>MOTOS USADAS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Motos Usadas	42
Preço Médio de Custo no Mix de Venda	R\$5.217,18
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	30
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$219.121,56</b>
<b>PEÇAS E ACESSÓRIOS</b>	
Projeção de Venda Mensal de Peças e Acessórios	R\$1.258.750,00
Mark-Up Médio Utilizado	1,6500
Objetivo do Estoque em Dias de Venda	60
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$1.525.757,58</b>
<b>FINANCIAMENTO DAS VENDAS</b>	
Projeção de Faturamento Global	R\$12.687.249,19
Objetivo do Prazo Médio Recebimento das Vendas	15
<b>NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$6.343.624,60</b>
<b>NECESSIDADE TOTAL DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$14.061.045,22</b>
	(R\$14.061.045,22)
	<b>DEFICIT</b>
<b>DISPONIBILIDADE DE CAPITAL DE GIRO</b>	<b>R\$0,00</b>
Caixa	
Bancos - Conta Corrente	
Bancos - Aplicações Financeiras	
Estoque de Motos	
Estoque de Peças e Acessórios	
Contas a Receber	

<b>Formação do Preço de Venda - MOTOS</b>			
<b>CG 150 FAN ESDI</b>			
<b>Custo Fábrica</b>			6.364,00
Frete CIF			215,32
Seguro			22,30
ICMS retido			195,12
COFINS	3,00%		198,05
PIS	0,65%		42,91
AssoHonda e NOA			8,16
Fundo de Recursos Especiais - FRE			2,00
<b>Custo de Aquisição da Moto</b>			<b>7.047,86</b>
Despesas de Montagem			
Óleo da Montagem			
<b>Custo da Moto Montada</b>	<b>79,89%</b>		<b>7.047,86</b>
Comissão Paga ao Vendedor	1,00%		88,22
Encargos Trabalhistas sobre Comissão	1,04%		91,75
Custo de Manutenção do Estoque			
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>	<b>81,93%</b>		<b>7.227,83</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	7.990,00	8.822,00	<b>8.822,00</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>18,07%</b>	<b>1.594,17</b>

## Anexo 8

<b>Margem de Comercialização</b>			
<b>COTAS DE CONSÓRCIOS VENDIDAS</b>			
<b>VALOR DO CRÉDITO RECEBIDO</b>			<b>12.000,00</b>
<b>Índice de Inadimplência + Desistência</b>		<b>30,00%</b>	
<b>VALOR DA COMISSÃO RECEBIDA</b>	<b>7,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>659,98</b>
Recolhimento do ISSQN		<b>5,00%</b>	33,00
COFINS		<b>7,60%</b>	50,16
PIS		<b>1,65%</b>	10,89
Comissão Paga sobre Vendas	<b>2,00%</b>	36,36%	240,00
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão	<b>2,08%</b>	37,82%	249,60
<b>Custo da Cota Vendida</b>		<b>88,43%</b>	<b>583,65</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>11,57%</b>	<b>76,33</b>

<b>CARTEIRA ATIVA</b>		<b>CNH</b>
<b>Número de Cotas Ativas Normais a Contemplar</b>		<b>cotas</b>
<b>Total dos Créditos da Carteira Ativa a Contemplar</b>		
<b>Valor do Crédito Médio a Contemplar</b>		
<b>Valor Médio do Lucro Estimado por Cota</b>		<b>5,37%</b>
<b>POTENCIAL DE LUCRO LÍQUIDO TOTAL</b>		
<b>Previsão Média Mensal de Contemplações</b>		<b>motos</b>
<b>Prazo Médio das Contemplações</b>		<b>meses</b>
<b>PREVISÃO DE LUCRO LÍQUIDO MÉDIO MENSAL</b>		
<b>Taxa de Desconto Utilizada</b>	<b>1,87%</b>	<b>a.m.</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO</b>		

## Anexo 9

<b>Formação do Preço de Venda</b>			
<b>VEÍCULOS USADOS</b>			
<b>A Partir de Um Mark-Up</b>			
Preço de Compra do Veículo Usado			<b>5.833,33</b>
		<b>Mark-up</b>	
<b>PREÇO DE VENDA do MERCADO</b>		<b>1,2000</b>	<b>7.000,00</b>
<b>Custo de Aquisição do Veículo Usado</b>		<b>83,33%</b>	<b>5.833,33</b>
Manutenção Mecânica, Revisão, Serviços, etc.			
Recolhimento do ICMS	<b>17,00%</b>	<b>0,85%</b>	59,50
COFINS	<b>3,00%</b>	<b>0,50%</b>	35,00
PIS	<b>0,65%</b>	<b>0,11%</b>	7,58
Comissão Paga para o Vendedor		<b>10,00%</b>	116,67
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão		<b>10,40%</b>	121,33
Custo de Manutenção do Estoque			
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>		<b>88,19%</b>	<b>6.173,41</b>
<b>Margem de Contribuição</b>		<b>11,81%</b>	<b>826,59</b>

## Anexo 10

<b>Formação do Preço de Venda de Peças</b>		
<b>PEÇAS ORIGINAIS HONDA - MOTOS</b>		
<b>Regime Lucro Real</b>		
Preço de Custo na Nota Fiscal sem IPI		<b>100,00</b>
	<b>Mark-up</b>	
<b>PREÇO DE VENDA</b>	<b>1,6500</b>	<b>165,00</b>
IPI		
<b>PREÇO DE COMPRA</b>	<b>60,61%</b>	<b>100,00</b>
Percentual de Crédito do ICMS no Estado	<b>12,00%</b>	
Recolhimento do ICMS	<b>26,00%</b>	9,42
COFINS	<b>7,60%</b>	4,94
PIS	<b>1,65%</b>	1,07
Comissão Paga para o Vendedor	<b>2,00%</b>	3,30
Encargos Trabalhistas sobre a Comissão	2,08%	3,43
Custo de Manutenção do Estoque		
<b>Custo da Mercadoria Vendida</b>	<b>74,04%</b>	<b>122,16</b>
<b>Margem de Contribuição</b>	<b>25,96%</b>	<b>42,84</b>



## Anexo 11

<b>FORMAÇÃO DO PREÇO DE VENDA DE SERVIÇOS</b>		
<b>Custos Variáveis</b>		
ISSQN	<b>5,00%</b>	
COFINS	<b>7,60%</b>	
PIS	<b>1,65%</b>	
Comissão Paga sobre Vendas	<b>18,00%</b>	
Encargos Trabalhistas sobre Comissão Paga	<b>18,72%</b>	
<b>Percentual Total Custos Variáveis</b>	<b>50,97%</b>	
<b>Margem de Contribuição Praticada</b>		
	<b>49,03%</b>	

Ano 2020

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

19/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2020</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	4.757.000,00	18,00%	856.260,00
	79,38%		73,03%
MOTOS USADAS	138.250,00	11,81%	16.327,33
	2,31%		1,39%
PEÇAS	515.341,67	25,96%	133.782,70
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	79.283,33	25,96%	20.581,95
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	99.104,17	49,03%	48.590,77
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	324.380,17	11,57%	37.530,79
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	79.283,33	75,00%	59.462,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>5.992.642,67</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.172.536,04</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	688.554,64
<b>LAIR</b>			<b>483.981,40</b>
Imposto de Renda			118.995,35
Contribuição Social			43.558,33
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>321.427,72</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>27,43%</b>	<b>3.857.132,64</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	2,29%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,64</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>3.518.419,21</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 293

Ano 2021

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

20/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2021</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	4.757.000,00	18,00%	856.260,00
	79,38%		73,03%
MOTOS USADAS	138.250,00	11,81%	16.327,33
	2,31%		1,39%
PEÇAS	515.341,67	25,96%	133.782,70
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	79.283,33	25,96%	20.581,95
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	99.104,17	49,03%	48.590,77
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	324.380,17	11,57%	37.530,79
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	79.283,33	75,00%	59.462,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>5.992.642,67</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.172.536,04</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	688.554,64
<b>LAIR</b>			<b>483.981,40</b>
Imposto de Renda			118.995,35
Contribuição Social			43.558,33
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>321.427,72</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>27,43%</b>	<b>3.857.132,64</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		2,29%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,64</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>3.518.419,21</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	293

Ano 2022

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

21/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2022</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	5.470.000,00	18,00%	984.600,00
	79,38%		73,02%
MOTOS USADAS	159.250,00	11,81%	18.807,43
	2,31%		1,39%
PEÇAS	592.583,33	25,96%	153.834,63
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	91.166,67	25,96%	23.666,87
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	113.958,33	49,03%	55.873,77
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	373.053,70	11,57%	43.162,31
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	91.166,67	75,00%	68.375,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>6.891.178,70</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.348.320,01</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	791.796,43
<b>LAIR</b>			<b>556.523,58</b>
Imposto de Renda			137.130,90
Contribuição Social			50.087,12
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>369.305,56</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>31,52%</b>	<b>4.431.666,72</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		2,63%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>3,17</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>4.045.970,52</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	337

Ano 2023

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

22/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2023</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	6.290.000,00	18,00%	1.132.200,00
	79,38%		73,02%
MOTOS USADAS	183.166,67	11,81%	21.631,98
	2,31%		1,40%
PEÇAS	681.416,67	25,96%	176.895,77
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	104.833,33	25,96%	27.214,73
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	131.041,67	49,03%	64.249,73
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	428.987,00	11,57%	49.633,80
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	104.833,33	75,00%	78.625,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>7.924.278,67</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.550.451,01</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	910.499,62
<b>LAIR</b>			<b>639.951,39</b>
Imposto de Renda			157.987,85
Contribuição Social			57.595,63
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,36%</b>	<b>424.367,91</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>36,22%</b>	<b>5.092.414,92</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,02%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,76</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>4.652.527,44</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	388

Ano 2024

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

23/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2024</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	7.045.000,00	18,00%	1.268.100,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	205.333,33	11,81%	24.249,87
	2,31%		1,40%
PEÇAS	763.208,33	25,96%	198.128,88
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	117.416,67	25,96%	30.481,37
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	146.770,83	49,03%	71.961,74
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	480.465,44	11,57%	55.589,85
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	117.416,67	75,00%	88.062,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>8.875.611,27</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.736.574,21</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.019.807,73
<b>LAIR</b>			<b>716.766,48</b>
Imposto de Renda			177.191,62
Contribuição Social			64.508,98
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>475.065,88</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>40,54%</b>	<b>5.700.790,56</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)	
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)	
Capital de Giro	14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento	3,38%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,47</b> anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>	<b>5.211.076,80</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00 / 434

Ano 2025

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

24/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2025</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	7.890.000,00	18,00%	1.420.200,00
	79,38%		73,02%
MOTOS USADAS	229.833,33	11,81%	27.143,32
	2,31%		1,40%
PEÇAS	854.750,00	25,96%	221.893,10
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	131.500,00	25,96%	34.137,40
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	164.375,00	49,03%	80.593,06
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	538.103,69	11,57%	62.258,60
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	131.500,00	75,00%	98.625,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>9.940.062,02</b>	<b>19,57%</b>	<b>1.944.850,48</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.142.113,13
<b>LAIR</b>			<b>802.737,35</b>
Imposto de Renda			198.684,34
Contribuição Social			72.246,36
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>531.806,65</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>45,39%</b>	<b>6.381.679,80</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,78%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,20</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>5.836.040,52</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	486



Ano 2026

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

25/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2026</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	8.284.000,00	18,00%	1.491.120,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	241.500,00	11,81%	28.521,15
	2,31%		1,40%
PEÇAS	897.433,33	25,96%	232.973,69
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	138.066,67	25,96%	35.842,11
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	172.583,33	49,03%	84.617,61
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	564.997,88	11,57%	65.370,25
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	138.066,67	75,00%	103.550,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>10.436.647,88</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.041.994,81</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.199.170,84
<b>LAIR</b>			<b>842.823,97</b>
Imposto de Renda			208.705,99
Contribuição Social			75.854,16
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>558.263,82</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>47,64%</b>	<b>6.699.165,84</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		3,97%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,10</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>6.127.597,55</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	511



Ano 2027

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

26/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2027</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	8.698.000,00	18,00%	1.565.640,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	253.750,00	11,81%	29.967,88
	2,32%		1,40%
PEÇAS	942.283,33	25,96%	244.616,75
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	144.966,67	25,96%	37.633,35
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	181.208,33	49,03%	88.846,44
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	593.267,02	11,57%	68.640,99
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	144.966,67	75,00%	108.725,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>10.958.442,02</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.144.070,41</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.259.124,99
<b>LAIR</b>			<b>884.945,42</b>
Imposto de Renda			219.236,36
Contribuição Social			79.645,09
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>586.063,97</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>50,02%</b>	<b>7.032.767,64</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,17%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>2,00</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>6.433.954,98</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	536

Ano 2028

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

27/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2028</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	9.133.000,00	18,00%	1.643.940,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	266.583,33	11,81%	31.483,49
	2,32%		1,40%
PEÇAS	989.408,33	25,96%	256.850,40
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	152.216,67	25,96%	39.515,45
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	190.270,83	49,03%	93.289,79
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	622.911,12	11,57%	72.070,82
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	152.216,67	75,00%	114.162,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>11.506.606,95</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.251.312,45</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.322.109,14
<b>LAIR</b>			<b>929.203,31</b>
Imposto de Renda			230.300,83
Contribuição Social			83.628,30
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>615.274,18</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>52,51%</b>	<b>7.383.290,16</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,38%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,90</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>6.755.795,30</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	563

Ano 2029

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

28/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2029</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	9.590.000,00	18,00%	1.726.200,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	280.000,00	11,81%	33.068,00
	2,32%		1,40%
PEÇAS	1.038.916,67	25,96%	269.702,77
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	159.833,33	25,96%	41.492,73
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	199.791,67	49,03%	97.957,86
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	654.040,18	11,57%	75.672,45
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	159.833,33	75,00%	119.875,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>12.082.415,18</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.363.968,81</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.388.269,50
<b>LAIR</b>			<b>975.699,31</b>
Imposto de Renda			241.924,83
Contribuição Social			87.812,94
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>645.961,54</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>55,13%</b>	<b>7.751.538,48</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,59%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,82</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>7.093.865,61</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	591

Ano 2030

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

29/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2039</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	10.070.000,00	18,00%	1.812.600,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	294.000,00	11,81%	34.721,40
	2,32%		1,40%
PEÇAS	1.090.916,67	25,96%	283.201,97
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	167.833,33	25,96%	43.569,53
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	209.791,67	49,03%	102.860,86
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	686.874,19	11,57%	79.471,34
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	167.833,33	75,00%	125.875,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>12.687.249,19</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.482.300,10</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.457.764,93
<b>LAIR</b>			<b>1.024.535,17</b>
Imposto de Renda			254.133,79
Contribuição Social			92.208,17
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,35%</b>	<b>678.193,21</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>57,88%</b>	<b>8.138.318,52</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		4,82%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,73</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>7.448.977,67</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	621

Ano 2031

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

30/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2031</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	10.573.000,00	18,00%	1.903.140,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	308.583,33	11,81%	36.443,69
	2,32%		1,40%
PEÇAS	1.145.408,33	25,96%	297.348,00
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	176.216,67	25,96%	45.745,85
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	220.270,83	49,03%	107.998,79
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	721.193,15	11,57%	83.442,05
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	176.216,67	75,00%	132.162,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>13.320.888,98</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.606.280,88</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.530.570,14
<b>LAIR</b>			<b>1.075.710,74</b>
Imposto de Renda			266.927,69
Contribuição Social			96.813,97
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,34%</b>	<b>711.969,08</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>60,76%</b>	<b>8.543.628,96</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,06%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,65</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>7.821.002,25</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	652

Ano 2032

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

31/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2032</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	11.102.000,00	18,00%	1.998.360,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	323.750,00	11,81%	38.234,88
	2,31%		1,40%
PEÇAS	1.202.716,67	25,96%	312.225,25
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	185.033,33	25,96%	48.034,65
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	231.291,67	49,03%	113.402,31
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	757.272,05	11,57%	87.616,38
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	185.033,33	75,00%	138.775,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>13.987.097,05</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.736.648,47</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.607.117,45
<b>LAIR</b>			<b>1.129.531,02</b>
Imposto de Renda			280.382,76
Contribuição Social			101.657,79
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,34%</b>	<b>747.490,47</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>63,79%</b>	<b>8.969.885,64</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,32%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,57</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>8.212.148,44</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	684

Ano 2033

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

32/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2033</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	11.657.000,00	18,00%	2.098.260,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	340.083,33	11,81%	40.163,84
	2,32%		1,40%
PEÇAS	1.262.841,67	25,96%	327.833,70
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	194.283,33	25,96%	50.435,95
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	242.854,17	49,03%	119.071,40
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	795.110,91	11,57%	91.994,33
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	194.283,33	75,00%	145.712,50
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>14.686.456,74</b>	<b>19,57%</b>	<b>2.873.471,72</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.687.473,88
<b>LAIR</b>			<b>1.185.997,84</b>
Imposto de Renda			294.499,46
Contribuição Social			106.739,81
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,34%</b>	<b>784.758,57</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>66,97%</b>	<b>9.417.102,84</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,58%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,49</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>8.622.758,71</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	719



Ano 2034

## ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

33/33

<b>CONCESSIONÁRIA HONDA DUAS RODAS</b>			
<b>MIX GLOBAL DE MARGENS</b>			<b>2034</b>
<b>Departamento</b>	<b>Faturamento</b>	<b>Margem</b>	<b>Mix de Margem</b>
MOTOS NOVAS	12.240.000,00	18,00%	2.203.200,00
	79,37%		73,02%
MOTOS USADAS	357.000,00	11,81%	42.161,70
	2,32%		1,40%
PEÇAS	1.326.000,00	25,96%	344.229,60
	8,60%		11,41%
BOUTIQUE	204.000,00	25,96%	52.958,40
	1,32%		1,76%
SERVIÇOS	255.000,00	49,03%	125.026,50
	1,65%		4,14%
CONSÓRCIOS	834.874,70	11,57%	96.595,00
	5,41%		3,20%
Outras Receitas	204.000,00	75,00%	153.000,00
	1,32%		5,07%
<b>FATURAMENTO TOTAL</b>	<b>15.420.874,70</b>	<b>19,57%</b>	<b>3.017.171,20</b>
Despesas Operacionais Fixas		11,49%	1.771.858,50
<b>LAIR</b>			<b>1.245.312,70</b>
Imposto de Renda			309.328,18
Contribuição Social			112.078,14
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>5,34%</b>	<b>823.906,38</b>

<b>LUCRO LÍQUIDO ANUAL PROJETADO</b>	<b>70,31%</b>	<b>9.886.876,56</b>
--------------------------------------	---------------	---------------------

Capital Imobilizado (Imóvel, instalações, equipamentos e veículos)		
Capital Imobilizado (valor da Bandeira)		
Capital de Giro		14.061.045,22
<b>INVESTIMENTO TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>14.061.045,22</b>
Rentabilidade mensal sobre o Investimento		5,86%
<b>Tempo de Retorno do Investimento (Pay-back)</b>	<b>1,42</b>	anos

<b>Ponto de Equilíbrio Operacional</b>		<b>9.053.952,48</b>
Ponto de Equilíbrio em Número de Motos	12.000,00	754



## CURRICULUM

### I – FORMAÇÃO ACADÊMICA

- **Otílio Rodrigues**, economista, formado pelo Instituto de Economia da UNICAMP.
- Ex-professor do curso Qualidade em Serviços do Mestrado em Qualidade Total da UNICAMP.

### II – ÁREA DE CONCENTRAÇÃO

- Consultor empresarial. Especialista em gestão de concessionárias duas e quatro rodas. É Sócio-Diretor da Excede Treinamento Cursos Técnicos e Gerenciais.

### III – TRABALHOS REALIZADOS

- Elaborou o programa do MBA em Concessionárias que está sendo aplicado atualmente na Rede Assohonda.
- Criador da Universidade Assohonda, uma universidade virtual que já formou mais de 15.000 alunos.
- Realizou trabalhos de consultoria e treinamento, entre outras empresas, para Associação Brasileira de Distribuidores Honda (ASSOHONDA), Unicamp, Banco do Brasil, Companhia Paulista de Força e Luz, ABAC, Abradit, FENABRAVE e Moto Honda da Amazônia.
- Já treinou mais de 67.000 pessoas na rede de distribuição de motocicletas
- Professor da Escola de Gestão Automotiva da Fenabrave – Federação Nacional dos Distribuidores de Veículos.

Prof. Otílio Rodrigues Neto  
Corecon – SP 26.860  
Celular: **(19) 98134-7378**  
e-mail: **otílio@uol.com.br**

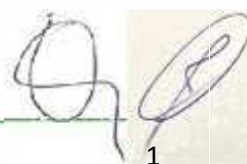
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

# IMÓVEIS

DE PROPRIEDADE DE  
LANDER ADRIEN VIEIRA DE MATOS OLIVEIRA  
ROMILDO BOMFIM DE SOUZA  
SIDNEI RODRIGUES MATOS  
DANIEL MARTINEZ ZANETTI

Elaborado por:  
MARCCELO HENRIQUE  
*Engenheiro Civil – CREA n° 0685046690*

ADRIANO GUERRA  
*Engenheiro Eletricista – CREA n° 5063010507*



**MARCELO HENRIQUE**, engenheiro civil, CREA n° 068.5046690 e **ADRIANO GUERRA**, engenheiro eletricista, CREA n° 5063010507; com escritório na Rua Afonso Taranto n° 210 – pavimento superior – sala 4A – Nova Ribeirânia, Fone: (16) 3101-1711, em Ribeirão Preto – SP, atuando a mais de vinte anos na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação dos Senhores LANDER ADRIEN VIEIRA DE MATOS OLIVEIRA, ROMILDO BOMFIM DE SOUZA, SIDNEI RODRIGUES MATOS e DANIEL MARTINEZ ZANETTI, elaboraram o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



# ÍNDICE

Laudo de Avaliação de Imobilizado. ....	04
01 – Objetivo. ....	05
01.01 – Imóveis. ....	05
01.02 – <b>Edificações e Benfeitorias</b> . ....	05
02 – Critérios de Ajuste e Considerações. ....	06
03 – Conceituação. ....	07
04 – Considerações Preliminares. ....	07
05 – Descrição dos Bens do Imobilizado. ....	08
05.01 – Descrições dos Imóveis. ....	08
06 – Avaliação. ....	08
06.01 – Cálculo dos Valores. ....	08
06.02 – Valor Total do Imobilizado. ....	13
07 – Conclusão. ....	13
08 – Termo de Encerramento. ....	14
Anexos	
Anexo 01 – Pesquisa de valor dos imóveis	
Anexo 02 – Custos Unitários das Edificações (SINDUSCON/ MT, MS e RO)	
Anexo 03 – Classificação dos Imóveis Construídos	
Anexo 04 – Tabela de Heidecke: Cálculo de Depreciação	
Anexo 05 – Levantamento Fotográfico	
Anexo 06 – Matrículas dos Imóveis	

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Edificações e Benfeitorias:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

**Solicitante:**

LANDER ADRIEN VIEIRA DE MATOS OLIVEIRA,  
ROMILDO BOMFIM DE SOUZA, SIDNEI RODRIGUES  
MATOS e DANIEL MARTINEZ ZANETTI

**Proprietário:**

LANDER ADRIEN VIEIRA DE MATOS OLIVEIRA,  
ROMILDO BOMFIM DE SOUZA, SIDNEI RODRIGUES  
MATOS e DANIEL MARTINEZ ZANETTI

Data: 26 de Maio de 2017.

**01 – OBJETIVO**

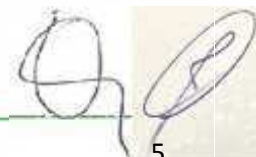
O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: imóveis de propriedade dos Senhores LANDER ADRIEN VIEIRA DE MATOS OLIVEIRA, ROMILDO BOMFIM DE SOUZA, SIDNEI RODRIGUES MATOS e DANIEL MARTINEZ ZANETTI, como segue:

**01.01 - Imóveis:**

Imóvel	Nº Matrícula	Proprietário	Tipo	Cidade/Estado	Área (m2)	Área (ha)
Imóvel nº 01	167	Lander A. V. de Matos Oliveira Romildo Bomfim de Souza Sidnei Rodrigues Matos	rural	Porto Esperidião-MT		24,2022
Imóvel nº 02	168	Lander A. V. de Matos Oliveira Romildo Bomfim de Souza Sidnei Rodrigues Matos	rural	Porto Esperidião-MT		48,4660
Imóvel nº 03	1.462	Lander A. V. de Matos Oliveira Romildo Bomfim de Souza Sidnei Rodrigues Matos	rural	Porto Esperidião-MT		129,5000
Imóvel nº 04	11.976	Sidnei Rodrigues Matos	rural	Rio Verde de Mato Grosso/MS		91,5527
Imóvel nº 05	11.977	Sidnei Rodrigues Matos	rural	Rio Verde de Mato Grosso/MS		205,4473
Imóvel nº 06	12.886	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	360,00	
Imóvel nº 07	12.887	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	360,00	
Imóvel nº 08	14.259	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	360,00	
Imóvel nº 09	16.788	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	1.901,03	
Imóvel nº 10	18.361 (5908)	Sidnei Rodrigues Matos	rural	Mirassol D'Oeste-MT		29,0400
Imóvel nº 11	19.062	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	11.020,00	
Imóvel nº 12	21.063	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Alcinópolis/MS	486,30	
Imóvel nº 13	21.847	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	2.298,97	
Imóvel nº 14	26.268	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Coxim/MS	4.059,00	
Imóvel nº 15	28.879	Sidnei Rodrigues Matos Daniel Martinez Zanetti	rural	Coxim/MS		204,8597
Imóvel nº 16	38.250	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Porto Velho/RO	250,00	
Imóvel nº 17	38.251	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Porto Velho/RO	250,00	
Imóvel nº 18	45.822	Sidnei Rodrigues Matos	urbano	Porto Velho/RO	2.450,00	
<b>Totais:</b>					<b>23.795,30</b>	<b>733,0679</b>

**01.02 – Edificações e Benfeitorias:**

- **Matrícula 167 - Sítio Laço de Ouro III - Porto Esperidião/MT**
  - Cocheira coberta
  - Cerca de arame liso
- **Matrícula 168 - Sítio Laço de Ouro II - Porto Esperidião/MT**
  - Casa Sede
  - Casa Empregado
  - Cerca de arame liso
  - Barracão
  - Cocheira coberta
  - Curral coberto



- **Matrícula 1.462 - Sítio Laço de Ouro I - Porto Esperidião/MT**
  - Casa Empregado
  - Cocheira coberta
  - Cerca de arame liso
  - Curral coberto
- **Matrícula 11.976 - Fazenda Invernadinha - Rio Verde de Mato Grosso/MS**
  - Construções Principais (Residências)
  - Curral coberto
- **Matrícula 11.977 - Fazenda Invernadinha - Rio Verde de Mato Grosso/MS**
  - Casa Sede
  - Casa Caseiro
  - Curral coberto
- **Matrícula 16.788 e 21.847 - Coxim/MS**
  - Galpão Comercial
- **Matrícula 18.361 (antiga 5.908) - Sítio São Sebastião - Mirassol D'Oeste/MT**
  - Construções Diversas
- **Matrícula 26.268 - Coxim/MS**
  - Galpão Comercial
  - Diversas construções de Apoio
- **Matrícula 28.879 - Fazenda Piracicaba - Coxim/MS**
  - Cerca de arame liso
  - Casa Sede
  - Casa de Empregado
  - Garagem anexa à casa Empregado
  - Galpão Baias/Bezerros
  - Casa de Carneiros
  - Galinheiro
  - Curral coberto
  - Poço semi-artesiano
- **Matrícula 38.250 - Porto Velho/RO**
  - Residência
- **Matrícula 38.251 - Porto Velho/RO**
  - Residência

## 02 – CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas

Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14.653, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

### 03 – CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

“O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem”.

### 04 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- Esta Avaliação está definida pela ABNT NBR 14.653, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais dos AVALIADORES não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelos AVALIADORES e ninguém mais, a não ser pelos próprios Profissionais envolvidos no trabalho, prepararam as análises e respectivas conclusões.



- No presente relatório assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
- O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

## 05 – DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

### 05.01 – DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

Conforme matrículas no anexo 06.

## 06 – AVALIAÇÃO

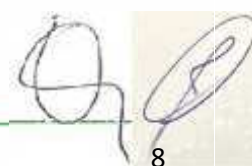
### 06.01 – Cálculo dos valores

Abaixo seguem as relações dos Bens por grupos já com valor final, ou seja, já depreciado ou de mercado, e também seguimos os critérios já definidos anteriormente.

#### 06.01.01 – Imóveis

Os valores dos terrenos foram determinados pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor

Imóvel	Nº Matrícula	Cidade/Estado	Área	x	Valor Unitário	=	TOTAL
nº 01	167	Porto Esperidião-MT	24,20	ha	x 8.610,00	=	208.380,94
nº 02	168	Porto Esperidião-MT	48,47	ha	x 8.610,00	=	417.292,26
nº 03	1.462	Porto Esperidião-MT	129,50	ha	x 8.610,00	=	1.114.995,00
nº 04	11.976	Rio Verde de Mato Grosso/MS	91,55	ha	x 8.780,00	=	803.832,71
nº 05	11.977	Rio Verde de Mato Grosso/MS	205,45	ha	x 8.780,00	=	1.803.827,29
nº 06	12.886	Coxim/MS	360,00	m2	x 210,00	=	75.600,00
nº 07	12.887	Coxim/MS	360,00	m2	x 210,00	=	75.600,00
nº 08	14.259	Coxim/MS	360,00	m2	x 210,00	=	75.600,00
nº 09	16.788	Coxim/MS	1.901,03	m2	x 210,00	=	399.216,30
nº 10	18.361 (5908)	Mirassol D'Oeste-MT	29,04	ha	x 7.860,00	=	228.254,40
nº 11	19.062	Coxim/MS	11.020,00	m2	x 210,00	=	2.314.200,00
nº 12	21.063	Alcinópolis/MS	486,30	m2	x 120,00	=	58.356,00
nº 13	21.847	Coxim/MS	2.298,97	m2	x 210,00	=	482.783,70
nº 14	26.268	Coxim/MS	4.059,00	m2	x 210,00	=	852.390,00
nº 15	28.879	Coxim/MS	204,86	ha	x 8.570,00	=	1.755.647,63
nº 16	38.250	Porto Velho/RO	250,00	m2	x 150,00	=	37.500,00



Imóvel	Nº Matrícula	Cidade/Estado	Área	x	Valor Unitário	=	TOTAL
nº 17	38.251	Porto Velho/RO	250,00	m2	x 150,00	=	37.500,00
nº 18	45.822	Porto Velho/RO	2.450,00	m2	x 360,00	=	882.000,00

**Totais:**
**11.622.976,23**

 Então, temos =>  $V_{\text{Imóveis}} = \text{R\$ } 11.622.976,23$ 

## 06.01.02 – Edificações e Benfeitorias

### 06.01.02.01 - Construção

Para avaliarmos as edificações, utilizaremos o critério recomendado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), através de sua publicação “Edificações – Valores de Venda”, que fornece parâmetros para utilização dos peritos em seus trabalhos avaliatórios.

Nelas as edificações são classificadas em 27 categorias, atribuindo-se a cada uma delas um coeficiente “k” que, multiplicado pelo valor padrão conhecido como “R-8.N” e “GI”, fornece o custo do metro quadrado de cada categoria. A publicação acima descreve as características de cada uma dessas 27 categorias.

As categorias acima referidas, com seus respectivos valores do coeficiente “k”, estão exibidas no Anexo 03.

Quanto aos símbolos “R-8.N” e “GI”, seus valores são publicados mensalmente pelo SINDUSCON e exibido nas publicações especializadas, sob o título de “Custos Unitários Básicos das Edificações”. Esse símbolo significa o custo/m<sup>2</sup> de um projeto Padrão Residencial e com padrão “N” ou “normal” e de um projeto Galpão Industrial com padrão “N”. Apresentamos a tabela usada neste laudo no Anexo 02, que foi retirada do site do SINDUSCON de cada estado do mês Abril/2017.

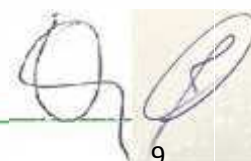
Ali podemos lermos que, em Abril de 2017, os valores de “R-8.N” (Padrão Normal - R-8) e “GI” são de:

SINDUSCON	R-8.N	GI
 MS	1.078,71	587,33
 MT	1.341,17	713,89
 RO	1.088,44	609,35

O primeiro passo de nossa avaliação será, portanto classificar os prédios. Para isso, procuramos ver qual das 27 categorias previstas pelo IBAPE que mais se assemelha aos nossos prédios.

Feito isso, basta tomarmos o coeficiente “k” correspondente à categoria escolhida e multiplicarmos pelo custo/m<sup>2</sup> e o resultado será o custo do metro quadrado de cada um dos nossos prédios.

1. Para R-8.N, temos:
  - 1.1. Categoria: Residencial - Casa - Padrão Simples
  - 1.2. Adotamos o valor de “k” = 1,056



2. Para GI, temos:
  - 2.1. Categoria: Comercial - Galpão - Padrão Simples
  - 2.2. Adotamos o valor de "k" = 0,850
3. Para os demais, temos:
  - 3.1. Tomando o valor de "k" = 0,700

Item	Prédio	Símbolo SINDUSCON Mercado	Custo Unitário	Un	Coefficiente "K"	Custo Unitário Atualizado (R\$)
<b>1 Matrícula 167 - Sítio Laço de Ouro III - Porto Esperidião/MT</b>						
1.1	Cocheira coberta	Cocheira	90,00	m2	0,700	63,00
1.2	Cerca de arame liso	Cerca Arame Liso	27,00	m	0,700	18,90
<b>2 Matrícula 168 - Sítio Laço de Ouro II - Porto Esperidião/MT</b>						
2.1	Casa Sede	R-8.N (MT)	1.341,17	m2	1,056	1.416,28
2.2	Casa Empregado	R-8.N (MT)	1.341,17	m2	1,056	1.416,28
2.3	Cerca de arame liso	Cerca Arame Liso	27,00	m	0,700	18,90
2.4	Barracão	GI (MT)	713,89	m2	0,850	606,81
2.5	Cocheira coberta	Cocheira	90,00	m2	0,700	63,00
2.6	Curral coberto	Curral	90,00	m2	0,700	63,00
<b>3 Matrícula 1.462 - Sítio Laço de Ouro I - Porto Esperidião/MT</b>						
3.1	Casa Empregado	R-8.N (MT)	1.341,17	m2	1,056	1.416,28
3.2	Cocheira coberta	Cocheira	90,00	m2	0,700	63,00
3.3	Cerca de arame liso	Cerca Arame Liso	27,00	m	0,700	18,90
3.4	Curral coberto	Curral	90,00	m2	0,700	63,00
<b>4 Matrícula 11.976 - Fazenda Invernadinha - Rio Verde de Mato Grosso/MS</b>						
4.1	Construções Principais (Residências)	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
4.2	Curral coberto	Curral	90,00	m2	0,700	63,00
<b>5 Matrícula 11.977 - Fazenda Invernadinha - Rio Verde de Mato Grosso/MS</b>						
5.1	Casa Sede	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
5.2	Casa Caseiro	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
5.3	Curral coberto	Curral	90,00	m2	0,700	63,00
<b>6 Matrícula 16.788 e 21.847 - Coxim/MS</b>						
6.1	Galpão Comercial	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
<b>7 Matrícula 18.361 (antiga 5.908) - Sítio São Sebastião - Mirassol D'Oeste/MT</b>						
7.1	Construções Diversas	GI (MT)	713,89	m2	0,850	606,81
<b>8 Matrícula 26.268 - Coxim/MS</b>						
8.1	Galpão Comercial	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
8.2	Diversas construções de Apoio	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
<b>9 Matrícula 28.879 - Fazenda Piracicaba - Coxim/MS</b>						
9.1	Cerca de arame liso	Cerca Arame Liso	27,00	m	0,700	18,90
9.2	Casa Sede	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
9.3	Casa de Empregado	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
9.4	Garagem anexa à casa Empregado	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
9.5	Galpão Baias/Bezerros	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
9.6	Casa de Carneiros	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23

Item	Prédio	Símbolo SINDUSCON Mercado	Custo Unitário	Un	Coefficiente "K"	Custo Unitário Atualizado (R\$)
9.7	Galinheiro	Galinheiro	65,00	m2	0,700	45,50
9.8	Curral coberto	Curral	90,00	m2	0,700	63,00
9.9	Poço semi-artesiano	Poço	140,00	m	0,700	98,00
<b>10 Matrícula 38.250 - Porto Velho/RO</b>						
10.1	Residência	R-8.N (RO)	1.088,44	m2	1,056	1.149,39
<b>11 Matrícula 38.251 - Porto Velho/RO</b>						
11.1	Residência	R-8.N (RO)	1.088,44	m2	1,056	1.149,39

### 06.01.02.02 - Depreciação

Devemos agora aplicar uma depreciação, em função da idade aparente ("Y") e do estado de conservação ("C") de cada edificação, de acordo com a tabela de cálculo no Anexo 03, temos:

Com base nesses parâmetros, a Depreciação se calcula pela fórmula abaixo:

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

#### Cálculo das depreciações das Edificações

$$Y = \text{Idade aparente} = 5 \text{ ano (s)}$$

Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações

$$"b" = 0,0032$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{5}{100} \right) + \left( 1 - \frac{5}{100} \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8 = \left[ 0,05 + \left( 1 - 0,05 \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,1 + \left( 1 \times 0,0032 \right) \right] \times 0,8 = 0,0424 - \mathbf{0,9576}$$

$$Y = \text{Idade aparente} = 5 \text{ ano (s)}$$

Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações

$$"c" = 0,0252$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{5}{100} \right) + \left( 1 - \frac{5}{100} \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8 = \left[ 0,05 + \left( 1 - 0,05 \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,1 + \left( 1 \times 0,0252 \right) \right] \times 0,8 = 0,0592 - \mathbf{0,9408}$$

$$Y = \text{Idade aparente} = 10 \text{ ano (s)}$$

Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações

$$"c" = 0,0252$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{10}{100} \right) + \left( 1 - \frac{10}{100} \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8 = \left[ 0,1 + \left( 1 - 0,1 \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,1 + \left( 1 \times 0,0252 \right) \right] \times 0,8 = 0,0981 - \mathbf{0,9019}$$

$$Y = \text{Idade aparente} = 15 \text{ ano (s)}$$

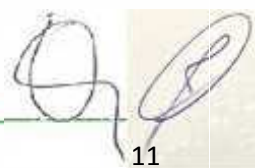
Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações

$$"c" = 0,0252$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{15}{100} \right) + \left( 1 - \frac{15}{100} \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8 = \left[ 0,15 + \left( 1 - 0,15 \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,2 + \left( 1 \times 0,0252 \right) \right] \times 0,8 = 0,1371 - \mathbf{0,8629}$$



Y = Idade aparente	=	<b>20</b>	ano (s)	
Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações				"b" = 0,0032
<b>"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) x C] x 0,8</b>				
"D" = [ ( $\frac{20}{100}$ ) + ( 1 - $\frac{20}{100}$ ) x 0,0032 ] x 0,8 = [ 0,2 + ( 1 - 0,2 ) x 0,0032 ] x 0,8				
= [ 0,2 + ( 1 x 0,0032 ) ] x 0,8 = 0,1620 - <b>0,8380</b>				
Y = Idade aparente	=	<b>20</b>	ano (s)	
Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações				"c" = 0,0252
<b>"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) x C] x 0,8</b>				
"D" = [ ( $\frac{20}{100}$ ) + ( 1 - $\frac{20}{100}$ ) x 0,0252 ] x 0,8 = [ 0,2 + ( 1 - 0,2 ) x 0,0252 ] x 0,8				
= [ 0,2 + ( 1 x 0,0252 ) ] x 0,8 = 0,1761 - <b>0,8239</b>				
Y = Idade aparente	=	<b>20</b>	ano (s)	
Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações				"f" = 0,3320
<b>"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) x C] x 0,8</b>				
"D" = [ ( $\frac{20}{100}$ ) + ( 1 - $\frac{20}{100}$ ) x 0,3320 ] x 0,8 = [ 0,2 + ( 1 - 0,2 ) x 0,3320 ] x 0,8				
= [ 0,2 + ( 1 x 0,3320 ) ] x 0,8 = 0,3725 - <b>0,6275</b>				
Y = Idade aparente	=	<b>30</b>	ano (s)	
Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações				"e" = 0,1810
<b>"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) x C] x 0,8</b>				
"D" = [ ( $\frac{30}{100}$ ) + ( 1 - $\frac{30}{100}$ ) x 0,1810 ] x 0,8 = [ 0,3 + ( 1 - 0,3 ) x 0,1810 ] x 0,8				
= [ 0,3 + ( 1 x 0,1810 ) ] x 0,8 = 0,3414 - <b>0,6586</b>				

### 06.01.02.03 – Valor final depreciado

Item	Prédio	Idade Aparente (anos)	Extensão / Área / Volume (m / m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	Unidade	Custo Unitário Atualizado (R\$)	Valor Atualizado (R\$)	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Valor Justo (R\$)
<b>1</b>	<b>Matrícula 167 - Sítio Laço de Ouro III - Porto Esperidião/MT</b>					<b>59.724,00</b>			<b>49.204,93</b>
1.1	Cocheira coberta	20	48,00	m <sup>2</sup>	63,00	3.024,00	c	0,8239	2.491,39
1.2	Cerca de arame liso	20	3.000,00	m	18,90	56.700,00	c	0,8239	46.713,54
<b>2</b>	<b>Matrícula 168 - Sítio Laço de Ouro II - Porto Esperidião/MT</b>					<b>665.767,20</b>			<b>548.506,95</b>
2.1	Casa Sede	20	160,00	m <sup>2</sup>	1.416,28	226.604,80	c	0,8239	186.693,35
2.2	Casa Empregado	20	80,00	m <sup>2</sup>	1.416,28	113.302,40	c	0,8239	93.346,67
2.3	Cerca de arame liso	20	8.000,00	m	18,90	151.200,00	c	0,8239	124.569,45
2.4	Barracão	20	200,00	m <sup>2</sup>	606,81	121.362,00	c	0,8239	99.986,75
2.5	Cocheira coberta	20	96,00	m <sup>2</sup>	63,00	6.048,00	c	0,8239	4.982,78
2.6	Curral coberto	20	750,00	m <sup>2</sup>	63,00	47.250,00	c	0,8239	38.927,95
<b>3</b>	<b>Matrícula 1.462 - Sítio Laço de Ouro I - Porto Esperidião/MT</b>					<b>404.866,40</b>			<b>333.558,09</b>
3.1	Casa Empregado	20	80,00	m <sup>2</sup>	1.416,28	113.302,40	c	0,8239	93.346,67
3.2	Cocheira coberta	20	128,00	m <sup>2</sup>	63,00	8.064,00	c	0,8239	6.643,70
3.3	Cerca de arame liso	20	10.000,00	m	18,90	189.000,00	c	0,8239	155.711,81
3.4	Curral coberto	20	1.500,00	m <sup>2</sup>	63,00	94.500,00	c	0,8239	77.855,90
<b>4</b>	<b>Matrícula 11.976 - Fazenda Invernadinha - Rio Verde de Mato Grosso/MS</b>					<b>220.056,08</b>			<b>210.543,80</b>
4.1	Construções Principais (Residências)	5	184,00	m <sup>2</sup>	1.139,12	209.598,08	b	0,9576	200.704,41



Item	Prédio	Idade Aparente (anos)	Extensão / Área / Volume (m / m2 / m3)	Unidade	Custo Unitário Atualizado (R\$)	Valor Atualizado (R\$)	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Valor Justo (R\$)
4.2	Curral coberto	5	166,00	m2	63,00	10.458,00	c	0,9408	9.839,39
<b>5</b>	<b>Matrícula 11.977 - Fazenda Invernadinha - Rio Verde de Mato Grosso/MS</b>					<b>375.909,60</b>			<b>359.959,00</b>
5.1	Casa Sede	5	330,00	m2	1.139,12	375.909,60	b	0,9576	359.959,00
5.2	Casa Caseiro	10	145,00	m2	1.139,12	165.172,40	c	0,9019	148.961,72
5.3	Curral coberto	10	450,00	m2	63,00	28.350,00	c	0,9019	25.567,62
<b>6</b>	<b>Matrícula 16.788 e 21.847 - Coxim/MS</b>					<b>1.500.954,96</b>			<b>1.257.728,21</b>
6.1	Galpão Comercial	20	3.006,54	m2	499,23	1.500.954,96	b	0,8380	1.257.728,21
<b>7</b>	<b>Matrícula 18.361 (antiga 5.908) - Sítio São Sebastião - Mirassol D'Oeste/MT</b>					<b>303.405,00</b>			<b>199.834,67</b>
7.1	Construções Diversas	30	500,00	m2	606,81	303.405,00	e	0,6586	199.834,67
<b>8</b>	<b>Matrícula 26.268 - Coxim/MS</b>					<b>1.198.152,00</b>			<b>986.845,91</b>
8.1	Galpão Comercial	15	2.000,00	m2	499,23	998.460,00	c	0,8629	861.535,19
8.2	Diversas construções de Apoio	20	400,00	m2	499,23	199.692,00	f	0,6275	125.310,72
<b>9</b>	<b>Matrícula 28.879 - Fazenda Piracicaba - Coxim/MS</b>					<b>700.677,70</b>			<b>586.171,95</b>
9.1	Cerca de arame liso	20	20.000,00	m	18,90	378.000,00	b	0,8380	316.745,86
9.2	Casa Sede	20	140,00	m2	1.139,12	159.476,80	b	0,8380	133.633,90
9.3	Casa de Empregado	20	60,00	m2	1.139,12	68.347,20	c	0,8239	56.309,34
9.4	Garagem anexa à casa Empregado	20	120,00	m2	499,23	59.907,60	b	0,8380	50.199,69
9.5	Galpão Baias/Bezerros	20	40,00	m2	499,23	19.969,20	b	0,8380	16.733,23
9.6	Casa de Carneiros	20	30,00	m2	499,23	14.976,90	b	0,8380	12.549,92
9.7	Galinheiro	20	40,00	m2	45,50	1.820,00	c	0,8239	1.499,45
9.8	Curral coberto	20	60,00	m2	63,00	3.780,00	b	0,8380	3.167,46
9.9	Poço semi-artesiano	20	140,00	m	98,00	13.720,00	b	0,8380	11.496,70
<b>10</b>	<b>Matrícula 38.250 - Porto Velho/RO</b>					<b>172.408,50</b>			<b>148.765,09</b>
10.1	Residência	15	150,00	m2	1.149,39	172.408,50	c	0,8629	148.765,09
<b>11</b>	<b>Matrícula 38.251 - Porto Velho/RO</b>					<b>114.939,00</b>			<b>99.176,73</b>
11.1	Residência	15	100,00	m2	1.149,39	114.939,00	c	0,8629	99.176,73
<b>Total de Edificação e Benfeitorias</b>						<b>5.716.860,44</b>			<b>4.780.295,34</b>

Então, temos =>  $V_{\text{Edif/Benf}} = \text{R\$ } 4.780.295,34$

#### 06.02 – Valores Totais do Imobilizado

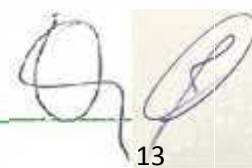
06.02.01 – Imóveis. ....	R\$	11.622.976,23
06.02.02 – Edificações e Benfeitorias .....	R\$	4.780.295,34
=====		
Total. ....	R\$	16.403.271,57

Arredondando, temos =>  $V_{\text{TI}} = \text{R\$ } 16.400.000,00$

#### 07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Maio de 2.017**, os seguintes valores:

**R\$ 16.400.000,00** (Dezesseis milhões e quatrocentos mil reais).



## 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O Presente laudo foi escrito em catorze (14) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexos: Pesquisa de valor dos imóveis (Anexo 01), Custo Unitário Básicos das Edificações – CUB-SINDUSCON/MT, MS e RO (Anexo 02), Classificação dos imóveis construídos (Anexo 03), Tabela Heidecke (Anexo 04), Levantamento fotográfico (Anexo 05), Matrículas dos Imóveis (Anexo 06).

Ribeirão Preto, 26 de Maio de 2017.



**Marcelo Henrique**  
Engenheiro Civil  
CREA n° 0685046690



**Adriano Guerra**  
Engenheiro Eletricista  
CREA n° 5063010507



**ANEXOS**



**ANEXO 01**

**PESQUISA DE VALOR DOS IMÓVEIS**

**01 - PESQUISA – ÁREA RURAL – PORTO ESPERIDIÃO / MT**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-01-02-0**

Título do Anúncio:	Fazenda: código 89				
Bairro:	Rural				
Cidade:	Porto Esperidião				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:					
Área Imóvel:	491,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 4.342.193,76
Valor do Terreno:	R\$ 8.843,57	/ha	Situação:	Transação	Data:
Informante:					<b>25/05/2017</b>

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-01-03-0**

Título do Anúncio:	Fazenda em Porto Esperidião, Não Especificado, , - R\$3.000.000 450 HA , BEIRA RODOVIA, REGIÃO PORTO ESPERIDIÃO-MT				
Bairro:	Rural				
Cidade:	Porto Esperidião				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:					
Área Imóvel:	450,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 3.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 6.666,67	/ha	Situação:	Transação	Data:
Informante:					<b>25/05/2017</b>

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-01-04-0**

Título do Anúncio:	Fazenda 484 hectares (200alq) / Porto Esperidião / Excelente estrutura / Código do anúncio: 298724137				
Bairro:	Rural				
Cidade:	Porto Esperidião				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:					
Área Imóvel:	484,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 5.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 10.330,58	/ha	Situação:	Transação	Data:
Informante:	Elidio ou Evandro - (65) 3227-1001 / 9 9935-1349 / 9 8113-1905				<b>25/05/2017</b>

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3)}{3} = \frac{(\text{R\$ } 8.843,57 + \text{R\$ } 6.666,67 + \text{R\$ } 10.330,58)}{3} = \text{R\$ } 8.613,61 / \text{ha}$$

$$V_{u1} \approx \text{R\$ } 8.610,00 / \text{ha}$$

**02 - PESQUISA – ÁREA RURAL – RIO VERDE DE MATO GROSSO / MS**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-02-01-0**

Título do Anúncio:	Fazenda / Sítio com 3 Quartos à Venda, 2534 m <sup>2</sup> por R\$ 30.400.000 COD. ct61 Rua União, Zona Rural, Rio Verde de Mato Grosso, MS				
Bairro:	Rural				
Cidade:	Porto Esperidião				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:					
Área Imóvel:	2.534,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 30.400.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 11.996,84	/ha	Situação:	Transação	Data: 25/05/2017
Informante:	CLAUDIA TIMLER - CRECI: 7953-F-MS - (67) 99989-0008				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-02-02-0**

Título do Anúncio:	Fazenda à venda Código do imóvel 137789			 anúncio sem imagem fale com vendedor e solicite as fotos	
Bairro:	Rural				
Cidade:	Porto Esperidião				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:					
Área Imóvel:	485,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 3.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 6.185,57	/ha	Situação:	Transação	Data: 25/05/2017
Informante:	Silvio Carrato Fazendas - (67) 3365-7637				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-02-03-0**

Título do Anúncio:	347 hectares - divisa de Rio Verde com Rio Negro ID: 212866				
Bairro:	Rural				
Cidade:	Porto Esperidião				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:					
Área Imóvel:	347,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 2.700.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 7.780,98	/ha	Situação:	Transação	Data: 25/05/2017
Informante:	Nádia Hermann - CRECI: 6625 - (67) 98111-6236 / 99810-0398				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-02-04-0**

Título do Anúncio:	180 hectares pecuária ID: 256192					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Porto Esperidião					
Estado:	Mato Grosso					
Tipo:						
Área Imóvel:	180,00	ha	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 1.650.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 9.166,67	/ha	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	Luciano Rosa Araujo - CRECI: 5373 - (67) 99941-7586 / 99268-3990					

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} = \frac{(R\$ 11.996,84 + R\$ 6.185,57 + R\$ 7.780,98 + R\$ 9.166,67)}{4} = R\$ 8.782,51 / ha$$

$$V_{u2} \approx \boxed{R\$ 8.780,00 / ha}$$

**03 - PESQUISA – ÁREA URBANA - COXIM / MS**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-03-01-0**

Título do Anúncio:	Terreno 1470m2		
	Código do anúncio: 324853262		
Bairro:			
Cidade:	Coxim		
Estado:	Mato Grosso do Sul		
Tipo:	Terreno		
Área Imóvel:	1.470,00 m2	Área Construída:	Testada: ml
Topografia:		Superfície:	Valor Solicitado: R\$ 450.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 306,12 /m2	Situação:	Transação Data: 23/05/2017
Informante:	Ciumara Muniz Figueiredo - 67 3291-1010		

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-03-02-0**

Título do Anúncio:	Ótima localização de comércio e moradia		 <p>anúncio sem imagem fale com vendedor e solicite as fotos</p>
	Código do anúncio: 331322099		
Bairro:			
Cidade:	Coxim		
Estado:	Mato Grosso do Sul		
Tipo:	Terreno		
Área Imóvel:	780,00 m2	Área Construída:	Testada: ml
Topografia:		Superfície:	Valor Solicitado: R\$ 130.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 166,67 /m2	Situação:	Transação Data: 23/05/2017
Informante:	alex.pinheiro.moreira - 67 99671-8919		

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-03-03-0**

Título do Anúncio:	Terreno em Coxim_MS		
	Código do anúncio: 327538124		
Bairro:			
Cidade:	Coxim		
Estado:	Mato Grosso do Sul		
Tipo:	Terreno		
Área Imóvel:	220,00 m2	Área Construída:	Testada: ml
Topografia:		Superfície:	Valor Solicitado: R\$ 32.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 145,45 /m2	Situação:	Transação Data: 23/05/2017

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3)}{3} = \frac{(\text{R\$ } 306,12 + \text{R\$ } 166,67 + \text{R\$ } 145,45)}{3} = \text{R\$ } 206,08 / \text{m}^2$$

$$V_{u3} \approx \text{R\$ } 210,00 / \text{m}^2$$



**04 - PESQUISA – ÁREA RURAL - COXIM / MS**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-04-01-0**

Título do Anúncio:	FAZENDA À VENDA Centro, Coxim - MS Código oferta no anunciante: 1586_236 Código oferta no site ZAP: IM011853071					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Coxim					
Estado:	Mato Grosso do Sul					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	1.426,00	ha	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 12.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 8.415,15	/ha	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	IMOVEL IMOBILIARIA E MIDIA LTDA - ME - CRECI: 3880J - (47) 3367-6061					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-04-02-0**

Título do Anúncio:	FAZENDA À VENDA Pedro Gomes Ms - 590 Alqueires - Fazenda Santa Rosa Zona Rural, Coxim - MS					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Coxim					
Estado:	Mato Grosso do Sul					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	1.427,80	ha	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 12.500.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 8.754,73	/ha	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	IMOVEIS. - CRECI: 16804F - (43) 3324-2412					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-04-04-0**

Título do Anúncio:	Fazenda para Venda na cidade de Coxim / MS no bairro Zona Rural, area total 1041					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Coxim					
Estado:	Mato Grosso do Sul					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	1.041,00	ha	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 8.900.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 8.549,47	/ha	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	Casa Brasil Imóveis - 18 33513779 18 997459138 18 3324 8699					



O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3)}{3} = \frac{(\text{R\$ } 8.415,15 + \text{R\$ } 8.754,73 + \text{R\$ } 8.549,47)}{3} = \text{R\$ } 8.573,12 / \text{ha}$$

$$V_{u4} \approx \text{R\$ } 8.570,00 / \text{ha}$$

**05 - PESQUISA – ÁREA RURAL – MIRASSOL D'OESTE / MT**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-05-01-0**

Título do Anúncio:	Fazenda Pecuária 4169 Ha Mirassol D' oeste (mt) - Codigo: Fa0246 - Fa0246					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Mirassol D'Oeste					
Estado:	Mato Grosso					
Tipo:	Fazenda					
Área Imóvel:	4.169,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml	
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 34.000.000,00	
Valor do Terreno:	R\$ 8.155,43	/ha	Situação:	Transação	Data:	25/05/2017
Informante:	Morata Negócios Imobiliários - (31) 4109-1009					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-05-02-0**

Título do Anúncio:	Ac Oferta 83,47 hectares em Mirassol D'Oeste-MT- Permuto imóv S. J Rio Preto-SP ou Região Código do anúncio: 274941498					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Mirassol D'Oeste					
Estado:	Mato Grosso					
Tipo:	Fazenda					
Área Imóvel:	83,47	ha	Área Construída:	Testada:	ml	
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 610.000,00	
Valor do Terreno:	R\$ 7.308,01	/ha	Situação:	Transação	Data:	25/05/2017
Informante:	Jojemir - 17 97400-4992					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-05-03-0**

Título do Anúncio:	Sítio R\$320.000,00 Código do anúncio: 273923980					
Bairro:	Rural					
Cidade:	Mirassol D'Oeste					
Estado:	Mato Grosso					
Tipo:	Fazenda					
Área Imóvel:	37,51	ha	Área Construída:	Testada:	ml	
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 320.000,00	
Valor do Terreno:	R\$ 8.531,06	/ha	Situação:	Transação	Data:	25/05/2017
Informante:	Paulo - 65 99812-8698					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-05-04-0**

Título do Anúncio:	FAZENDA A VENDA EM MATO GROSSO MIRASSOL DO OESTE AREA TOTAL 4.170 hectares			 <b>anúncio sem imagem</b> fale com vendedor e solicite as fotos	
Bairro:	Rural				
Cidade:	Mirassol D'Oeste				
Estado:	Mato Grosso				
Tipo:	Fazenda				
Área Imóvel:	4.170,00	ha	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 31.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 7.434,05	/ha	Situação:	Transação	Data: <b>25/05/2017</b>
Informante:	Facilita Imobiliária - CRECI 98.942 - (11) 94908-2055 / (11) 97555-2585				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$Vu = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} = \frac{(R\$ 8.155,43 + R\$ 7.308,01 + R\$ 8.531,06 + R\$ 7.434,05)}{4} = R\$ 7.857,14 / ha$$

$$Vu_5 \approx \boxed{R\$ 7.860,00 / ha}$$

**06 - PESQUISA – ÁREA URBANA - ALCINÓPOLIS / MS**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-06-01-0**

Título do Anúncio:	Valor médio de terreno		 <b>anúncio sem imagem</b> <small>fale com vendedor e solicite as fotos</small>		
Bairro:					
Cidade:	Alcinópolis				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	1,00 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 120,00
Valor do Terreno:	R\$ 120,00 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	<b>26/05/2017</b>
Informante:	Russo Fazendas - (67) 99998-0303				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Só localizamos uma informação sobre o imóvel.

Vu<sub>6</sub> ≈ **R\$ 120,00 / m<sup>2</sup>**



**07 - PESQUISA – ÁREA URBANA – MARIANA – PORTO VELHO / RO**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-07-01-0**

Título do Anúncio:	Ulysses Guimarães, Porto Velho, RO Código do imóvel TE0003					
Bairro:	Ulysses Guimarães					
Cidade:	Porto Velho					
Estado:	Rôndonia					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	250,00	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 50.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 200,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	SR Consultoria e Negócios Imobiliários - CRECI: 1661 - (69) 9328-1248					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-07-02-0**

Título do Anúncio:	Terrenos Escriturados no Parque Amazônia Código do anúncio: 256738651					
Bairro:	Mariana					
Cidade:	Porto Velho					
Estado:	Rôndonia					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	250,00	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 30.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 120,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	Joel - 69 98121-0687					

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-B-07-03-0**

Título do Anúncio:	Terrenos Parque da Amazônia Porto Velho Código do anúncio: 308899939					
Bairro:	Mariana					
Cidade:	Porto Velho					
Estado:	Rôndonia					
Tipo:	Terreno (dois terrenos)					
Área Imóvel:	500,00	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 70.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 140,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>25/05/2017</b>
Informante:	Dâmaris - 69 98446-6220					

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".


Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3)}{3} = \frac{(\text{R\$ } 200,00 + \text{R\$ } 120,00 + \text{R\$ } 140,00)}{3} = \text{R\$ } 153,33 / \text{m}^2$$

$$V_{u7} \approx \text{R\$ } 150,00 / \text{m}^2$$

**08 - PESQUISA – ÁREA URBANA – AGENOR MARTINS DE CARVALHO – PORTO VELHO / RO**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-01-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 450 m <sup>2</sup> por R\$ 100.000 Rua Atlântica, Cuniã, Porto Velho, RO COD. TE0001				
Bairro:	Cuniã				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	450,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 222,22	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	ROMERO DOS SANTOS CORRETOR DE IMOVEIS - CRECI: 1621-F-RO - (69) 99959-1919				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-02-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 403 m <sup>2</sup> por R\$ 180.000 COD. TE0337 Rua Vespaziano Ramos, Agenor de Carvalho, Porto Velho, RO				
Bairro:	Agenor de Carvalho				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	403,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 180.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 446,65	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	Zoghbi Negócios Imobiliários - CRECI: 0376-J-RO - (69) 3224-3007 ou (69) 3224-3008				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-03-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 450 m <sup>2</sup> por R\$ 130.000 Rua Gioconda, Cuniã, Porto Velho, RO COD. Terreno Jardim das Mangueiras				
Bairro:	Cuniã				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	450,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 130.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 288,89	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	IZA SILVA E MAURO MILANEZ NEGOCIOS IMOBILIARIO - CRECI: 1671-F-RO - (69) 99935-0261				



**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-04-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 303 m <sup>2</sup> por R\$ 150.000 COD. TE0066 Agenor de Carvalho, Porto Velho, RO					
Bairro:	Agenor de Carvalho					
Cidade:	Porto Velho					
Estado:	Rôndonia					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	303,00	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 150.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 495,05	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>
Informante:	Zoghbi Negócios Imobiliários - CRECI: 0376-J-RO - (69) 3224-3007 ou (69) 3224-3008					

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} = \frac{(R\$ 222,22 + R\$ 446,65 + R\$ 288,89 + R\$ 495,05)}{4} = R\$ 363,20 / m^2$$

$$V_{u8} \approx \boxed{R\$ 360,00 / m^2}$$



**ANEXO 02**

**CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES  
(SINDUSCON/MT, MS E RO – ABRIL DE 2017)**

## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES (SINDUSCON/MT – ABRIL DE 2017)

CUB/m <sup>2</sup>		Custos Unitários Básicos de Construção						
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abr/2017								
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 10/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2017. Esses custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não compatíveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.</p> <p>Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tranças, rebassamento de laje(s) fixa(s); elevadores(s); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recarga, insonorização, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); cores e serviços complementares; urbanização; recreação (piscinas, campos de esporte); apartamento; instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor remunerado(s).</p>								
VALORES EM R\$100								
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>								
<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
R-1	1.302,00	0,29%	R-1	1.640,48	0,23%	R-1	1.995,20	0,18%
RP-4	1.240,44	0,20%	RP-4	1.555,02	0,20%	R-2	1.612,00	0,19%
R-2	1.179,15	0,21%	R-2	1.341,17	0,21%	R-16	1.693,20	0,22%
RP5	800,53	0,18%	R-16	1.388,00	0,20%			
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>								
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>					
CAL-8	1.561,90	0,24%	CAL-8	1.677,67	0,23%			
CSL-8	1.334,67	0,23%	CSL-8	1.464,32	0,22%			
CSL-16	1.775,10	0,22%	CSL-16	1.840,69	0,21%			
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>								
RP1Q	1.363,21	0,12%						
GI	713,89	0,12%						
Sindicato-MT				Data de emissão: 02/05/2017 10:53				

## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES (SINDUSCON/MS – ABRIL DE 2017)



### CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: ABRIL ANO: 2017

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/M²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de **ABRIL de 2017**.

Tais custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB2007.

Na formação desses custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações: correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-delfinais, brises, rebatimento de laje de concreto; elevador(s); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser distribuídos no Anexo A - quadro 10), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
R-1	1.085,65	0,18%
PP-4	1.019,97	0,21%
R-8	972,21	0,19%
PSB	750,10	0,02%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
R-1	1.280,08	0,25%
R-4	1.212,22	0,15%
<b>R-8</b>	<b>1.078,71</b>	<b>0,22%</b>
R-16	1.051,04	0,19%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
R-1	1.610,52	0,19%
R-8	1.312,78	0,14%
R-16	1.380,61	0,15%

**CUB/M² - R8-N = R\$ 1.078,71**

VARIACÃO	
Mensal	0,22%
Em 2014	-
Ult. 12 meses	-

CUSTO TOTAL		100,00%	1.078,71
Mão de obra (incluindo 134,39 %)	47,81%	513,62	
Materiais	47,53%	512,69	
Despesas Administrativas	4,66%	52,40	

#### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
CAL - 8	1.273,87	0,13%
CSL - 8	1.075,72	0,17%
CSL - 16	1.434,81	0,17%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
CAL - 8	1.370,18	0,12%
CSL - 8	1.178,19	0,15%
CSL - 16	1.569,06	0,15%

#### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m²	var. % mês
RP1Q	587,55	0,15%
<b>GI</b>	<b>587,55</b>	<b>0,15%</b>

- SKOLAS**
- R-1: Residência Unifamiliar
  - PP-4: Projeto Popular
  - R-8: Residência Multifamiliar
  - R-16: Residência Multifamiliar
  - PSB: Projeto de Interesse Social

- SKOLAS**
- RPQ1: Residência Popular
  - CAL-8: Comercial Andares Livres
  - CSL-8: Comercial Salas e Lojas
  - CSL-16: Comercial Salas e Lojas
  - GI: Galpão Industrial



## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES (SINDUSCON/RO – ABRIL DE 2017)



**SINDUSCON-RO**

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia

### CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

MÊS: 04 ANO: 2017

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **ABRIL DE 2017**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.115,50	R-1	1.265,79	R-1	1.604,53
PP-4	1.071,22	PP-4	1.234,72	R-8	1.297,70
R-8	1.028,75	R-8	1.088,44	R-16	1.418,44
PIS	773,39	R-16	1.065,50		

#### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.317,59	CAL - 8	1.414,56
CSL - 8	1.103,75	CSL - 8	1.208,30
CSL - 16	1.476,75	CSL - 16	1.602,72

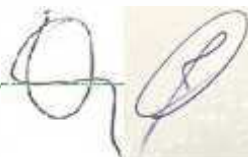
#### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.083,49
GI	609,35

**EMERSON FIDEL CAMPOS ARAÚJO**  
PRESIDENTE SINDUSCON-RO

ART-CREABO Nº 826707925 - ENG. CIVIL FERNANDA MELO LUCENA DE CARVALHO

Rua José Camacho, 2574 - Liberdade - Fone: (069) 3223-2718 / 3223-2417-CEP 76.803-000 Porto Velho - RO  
sindusconro@brturbo.com.br



**ANEXO 03**  
**CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS**

## CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS E COEFICIENTES CORRESPONDENTES ÀS RESPECTIVAS CATEGORIAS

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP. A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
<b>1 - RESIDENCIAL</b>	<b>1.1 - BARRACO</b>	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	<b>1.2 - CASA</b>	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	<b>0,912</b>	<b>1,056</b>	<b>1,200</b>	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de <b>2,890</b>			
	<b>1.3 - APARTAMENTO</b>	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com Elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com Elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com Elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de <b>3,490</b>					
<b>2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL</b>	<b>2.1 - ESCRITÓRIO</b>	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com Elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com Elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com Elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino	5,532	<b>3,066</b>	3,600	
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de <b>3,610</b>				
	<b>2.2 - GALPÃO</b>	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	<b>0,492</b>	<b>0,726</b>	<b>0,960</b>	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de <b>1,690</b>				
<b>3 - ESPECIAL</b>	<b>3.1 - COBERTURA</b>	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

**ANEXO 04**

**TABELA DE HEIDECKE  
CÁLCULO DE DEPRECIACIONES**

### TABELA DE HEIDECKE para cálculo de depreciações

Estado de conservação	Coefficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Entre novo e regular	0,0032
c) Regular	0,0252
d) Entre regular e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Fontes: Publicação do IBAPE, subtítulo “Depreciações de Imóveis”, eng° Hélio de Caires, página 71.  
“Princípios de Engenharia de Avaliações”, Eng° Alberto Lélío Moreira, 2ªed., página 132.



**ANEXO 05**  
**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

# PROPRIEDADES - PESSOAS FÍSICAS

**MATRÍCULAS 167, 168 e 1.462**



A handwritten signature in black ink.

## MATRÍCULA 18.361 (antiga 5.908)





## MATRÍCULAS 11.976 e 11.977



## MATRÍCULA 12.886



A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp or seal. The signature is stylized and appears to be a name. The stamp is partially visible and contains some illegible text or a logo.

## MATRÍCULA 12.887



A handwritten signature in black ink, followed by a small square stamp containing a circular emblem.



## MATRÍCULAS 16.788 e 21.847



A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp containing a signature or initials.

## MATRÍCULA 19.062



Handwritten signature and the number 7.



## MATRÍCULA 26.268



## MATRÍCULA 28.879





## MATRÍCULA 38.250



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text.

## MATRÍCULA 38.251



A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The signature is stylized and appears to be a name. The stamp is partially obscured by the signature.

## MATRÍCULA 45.822



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

**ANEXO 06**  
**MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS**



# **Mastter Moto**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

DE PROPRIEDADE DA  
**MASTER MOTO COMÉRCIO DE  
MOTOCICLETAS LTDA.**

**- em Recuperação Judicial -**

Avenida Virginia Ferreira, 1663 - Flavio Garcia  
Coxim - MS

Elaborado por:  
**MARCELO HENRIQUE**  
*Engenheiro Civil – CREA n° 0685046690*

**ADRIANO GUERRA**  
*Engenheiro Eletricista – CREA n° 5063010507*

**MARCELO HENRIQUE**, engenheiro civil, CREA n° 068.5046690 e **ADRIANO GUERRA**, engenheiro eletricista, CREA n° 5063010507; com escritório na Rua Afonso Taranto n° 210 – pavimento superior – sala 4A – Nova Ribeirânia, Fone: (16) 3101-1711, em Ribeirão Preto – SP, atuando a mais de vinte anos na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA. em Recuperação Judicial, elaboraram o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ÍNDICE

Laudo de Avaliação de Imobilizado. ....	04
01 – Objetivo. ....	05
01.01 – Bens integrantes do Imobilizado. ....	05
01.02 – Imóveis. ....	05
01.03 – Edificações e Benfeitorias. ....	05
02 – Critérios de Ajuste e Considerações. ....	06
03 – Conceituação. ....	06
04 – Considerações Preliminares. ....	07
05 – Descrição dos Bens do Imobilizado. ....	07
05.01 – Descrição dos Bens. ....	07
05.02 – Descrições dos Imóveis. ....	08
06 – Avaliação. ....	08
06.01 – Cálculo dos Valores. ....	08
06.02 – Valor Total do Imobilizado. ....	17
07 – Conclusão. ....	18
08 – Termo de Encerramento. ....	18
Anexos	
Anexo 01 – Pesquisa de valor dos imóveis	
Anexo 02 – Custos Unitários das Edificações (SINDUSCON/ MS e RO)	
Anexo 03 – Classificação dos Imóveis Construídos	
Anexo 04 – Tabela de Heidecke: Cálculo de Depreciação	
Anexo 05 – Valorização dos Veículos de acordo com tabela FIPE	
Anexo 06 – Cotações de Apoio / Complementares	
Anexo 07 – Levantamento Fotográfico	
Anexo 08 – Matrículas dos Imóveis	

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Máquinas e Equipamentos:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Móveis e Utensílios:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Equipamentos de Informática:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Veículos:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Imóveis:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Edificações e Benfeitorias:

Relação de bens imobilizados com valor de mercado

**Solicitante:**

MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA.  
em Recuperação Judicial

**Proprietário:**

MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA.  
em Recuperação Judicial

Data: 26 de Maio de 2017.

## 01 – OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos de informática, veículos, imóveis e edificações e benfeitorias de propriedade da MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA. em Recuperação Judicial, conforme relação abaixo:

### 01.01 – Bens integrantes do Imobilizado:

Na visita realizada às dependências das unidades da MASTTER MOTO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA. em Recuperação Judicial foram verificados todos os bens pertencentes à empresa, de acordo com relação que veremos mais a frente.

- Máquinas e Equipamentos;
- Móveis e Utensílios;
- Equipamentos de Informática;
- Veículos:
  - Motos;
  - Automóveis;
  - Caminhões;
  - Reboques.

### 01.02 - Imóveis:

Imóvel	Nº Matrícula	Proprietário	Tipo	Cidade/Estado	Área (m2)
Imóvel nº 01	11.751	Auto Posto Cristo Rei III	urbano	Coxim/MS	50.975,00
Imóvel nº 02	12.234	S.R. de Matos & Cia	urbano	Rio Verde de Mato Grosso/MS	1.690,08
Imóvel nº 03	13.565	Auto Posto Cristo Rei III	urbano	Coxim/MS	42.342,00
Imóvel nº 04	23.924	Mastter Moto	urbano	Porto Velho/RO	450,00
Imóvel nº 05	23.928	Mastter Moto	urbano	Porto Velho/RO	450,00
Imóvel nº 06	55.580	Mastter Moto	urbano	Porto Velho/RO	450,00
Imóvel nº 07	71.909	Mastter Moto	urbano	Porto Velho/RO	2.034,00
<b>Totais:</b>					<b>98.391,0800</b>

### 01.03 – Edificações e Benfeitorias:

- **Matrícula 1.743 - Sonora/MS**
  - Galpão Comercial
- **Matrícula 11.751 e 13.565 - Coxim/MS**
  - Cobertura de Abastecimento
  - Pavimento Externo - Paralelepípedo e concreto
  - Cobertura de Abastecimento 2
  - Lavador
  - Restaurante e Depósito
  - Loja e Oficina
  - Loja de Conveniência
  - Escritórios
  - Salas Comerciais
  - Apoio
- **Matrícula 12.234 - Rio Verde do Mato Grosso/MS**
  - Galpão Comercial

- Galpão coberto
- Sala
- Depósito
- Banheiros
- Varanda
  
- **Matrícula 23.924 - Porto Velho/RO**
  - Salão Comercial
  
- **Matrícula 23.928 - Porto Velho/RO**
  - Residência
  
- **Matrícula 55.580 - Porto Velho/RO**
  - Residência

## 02 – CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14.653, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 – CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o

comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

“O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem”.

#### **04 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- O signatário informa que as fotos dos bens foram enviadas pelo cliente, conforme levantamento fotográfico apresentado no Anexo 07 deste laudo;
- Esta Avaliação está definida pela ABNT NBR 14.653, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais dos AVALIADORES não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelos AVALIADORES e ninguém mais, a não ser pelos próprios Profissionais envolvidos no trabalho, prepararam as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### **05 – DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO**

##### **05.01 – DESCRIÇÃO DOS BENS**

##### **05.01.01 – Máquinas e Equipamentos**

As máquinas e equipamentos se encontram em bom estado de conservação são feitas as manutenções preventivas e corretivas, estando todas aptas para sua utilização.

##### **05.01.02 – Móveis e Utensílios**

Os móveis se encontram em bom estado de conservação e em utilização.

##### **05.01.03 – Equipamentos de Informática**

Os equipamentos de informática se encontram em bom estado de conservação, são feitas as manutenções preventivas e corretivas, e estão funcionando perfeitamente.

##### **05.01.04 – Veículos**

#### 05.01.04.01 – Motos

As motos da empresa se encontram em bom estado de conservação, passando por manutenções corretivas e preventivas periodicamente.

#### 05.01.04.02 – Automóveis

O único automóvel da empresa se encontra em bom estado de conservação, passando por manutenções corretivas e preventivas periodicamente.

#### 05.01.04.03 – Caminhões

Os caminhões da empresa se encontram em bom estado de conservação, passando por manutenções corretivas e preventivas periodicamente.

#### 05.01.04.04 – Reboques

Os reboques da empresa se encontram em bom estado de conservação, passando por manutenções corretivas e preventivas periodicamente.

### 05.02 – DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

Conforme matrículas constantes no anexo 08.

## 06 – AVALIAÇÃO

### 06.01 – Cálculo dos valores

Abaixo seguem as relações dos Bens por grupos já com valor final, ou seja, já depreciado ou de mercado, e também seguimos os critérios já definidos anteriormente.

#### 06.01.01 – Máquinas e Equipamentos

Seq Patrimônio	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
000006		Máquina De Limpeza De Bicos marca Whurt modelo Inject Cleaner Premium	1.800,00	10%	180,00	1.620,00
000007		Máquina De Limpeza De Bicos marca Whurt modelo Inject Cleaner Premium	1.800,00	10%	180,00	1.620,00
000011		Carregador de bateria marca A&C Automação e Controle modelo HDA200 12V 10A	1.062,00	30%	318,60	743,40
000024		Alinhador hidráulico de chassi compacto, marca Moto Brasil modelo FMB 2100	10.800,00	40%	4.320,00	6.480,00
000042		Lavadora de pressão marca Black & Decker modelo PW1400 110v	580,00	30%	174,00	406,00
000044		Compressor marca Wayne modelo W84011H 40pés Trifásico 425Litros 175lb	5.000,00	5%	250,00	4.750,00
000045		Carregador de bateria marca A&C Automação e Controle modelo HDA200 12V 10A	1.062,00	30%	318,60	743,40
000053		Estante completa com 60 gavetas nº 3 azul	200,00	30%	60,00	140,00
000050		Painel para Equipamentos II, marca Galmar modelo SG07125	630,00	40%	252,00	378,00
000057		Lavadora de peças desmontável marca CMB modelo LBD-10 - 110V	430,00	30%	129,00	301,00
000058		Kit medidor de pressão injeção marca Galmar modelo SG07784	560,00	30%	168,00	392,00
000059		Kit medidor de pressão injeção marca Galmar modelo SG07784	560,00	30%	168,00	392,00
000060		Cavalete para custon, marca Galmar modelo SG00414	400,00	30%	120,00	280,00
000061		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
000061		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00



Seq Patrimônio	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
000061		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
000061		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
000061		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
000061		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
000062		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
000078		Torquímetro de relógio de 0 a 10n.m encaixe de 3/8, marca Digimess modelo Meto	730,00	40%	292,00	438,00
000085		Climatizador de Ar marca Rotoplast modelo Exaustor 140	6.830,00	15%	1.024,50	5.805,50
000085		Climatizador de Ar marca Rotoplast modelo Exaustor 140	6.830,00	15%	1.024,50	5.805,50
		Painel Com Ferramentas Especiais Multimarcas	3.700,00	40%	1.480,00	2.220,00
		Painel Com Ferramentas Especiais Multimarcas	3.700,00	40%	1.480,00	2.220,00
		Painel Com Ferramentas Especiais Multimarcas	3.700,00	40%	1.480,00	2.220,00
		Painel Completo C/ Ferramentas Convencionais	2.270,00	40%	908,00	1.362,00
		Painel Completo C/ Ferramentas Convencionais	2.270,00	40%	908,00	1.362,00
		Painel Completo C/ Ferramentas Convencionais	2.270,00	40%	908,00	1.362,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga, marca Silmar modelo 103.110	2.080,00	40%	832,00	1.248,00
		Balcão de serviço, de madeira	120,00	30%	36,00	84,00
		Balcão de serviço, de madeira	120,00	30%	36,00	84,00
		Balcão de serviço, de madeira	120,00	30%	36,00	84,00
		Balcão de serviço, de madeira	120,00	30%	36,00	84,00
		Macaco hidráulico para 1 ton	92,00	30%	27,60	64,40
		Macaco hidráulico para 1 ton	92,00	30%	27,60	64,40
		Macaco hidráulico para 1 ton	92,00	30%	27,60	64,40
		Macaco hidráulico para 1 ton	92,00	30%	27,60	64,40
		Desmontadora Compactbox 3G marca Eberlin	3.500,00	30%	1.050,00	2.450,00
		Prensa marca Marcon 10 ton	530,00	30%	159,00	371,00
		Prensa marca Marcon 10 ton	530,00	30%	159,00	371,00
		Esmeril	140,00	40%	56,00	84,00
		Carregador de bateria marca A&C Automação e Controle modelo HDA200 12V 10A	1.062,00	30%	318,60	743,40
		Testador de bateria marca A&C Automação e Controle modelo AC100	570,00	30%	171,00	399,00
		Compressor 10 libras	1.850,00	40%	740,00	1.110,00
		Compressor 10 libras	1.850,00	40%	740,00	1.110,00
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>65.744,80</b>

### 06.01.02 – Móveis e Utensílios

Seq Patrimônio	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
000034		Arquivo Kappesberg 4 gavetas c.chave 1004 - cinza	200,00	15%	30,00	170,00



Seq Patrimônio	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
000035		Fax Panasonic papel term c/ secretaria KX-FT938BR b110volts	310,00	20%	62,00	248,00
000043		Tenda 4.5x3 em nylon	920,00	40%	368,00	552,00
000064		Ar condicionado Consul CCB 10B 10000F 220V ca	440,00	20%	88,00	352,00
000065		Cama elástica 3,00m	760,00	20%	152,00	608,00
000067		TV 42" LED LG LS400	600,00	20%	120,00	480,00
000079		Toldo de cobertura p/ tenda 6,00x6,00mt vermelha _logo mastter motos	200,00	20%	40,00	160,00
000080		Toldo de cobertura p/ tenda 5,00x5,00 m vermelha _logo mastter motos	200,00	20%	40,00	160,00
000086		Expositores de mercadorias	300,00	20%	60,00	240,00
000086		Expositores de mercadorias	300,00	20%	60,00	240,00
000086		Expositores de mercadorias	300,00	20%	60,00	240,00
000086		Expositores de mercadorias	300,00	20%	60,00	240,00
000086		Expositores de mercadorias	300,00	20%	60,00	240,00
000086		Expositores de mercadorias	300,00	20%	60,00	240,00
		Mesa de MDF com 2 gavetas	100,00	20%	20,00	80,00
		Mesa de MDF com 2 gavetas	100,00	20%	20,00	80,00
		Mesa de MDF com 2 gavetas	100,00	20%	20,00	80,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Armário de aço, baixo, com duas portas	110,00	20%	22,00	88,00
		Fax Panasonic	50,00	20%	10,00	40,00
		Ar condicionado VCP 12.000 BTUs	700,00	20%	140,00	560,00
		Mesa de MDF com 1 gaveta	80,00	20%	16,00	64,00
		Cadeira giratória com rodízio, couro, encosto alto, com braço	150,00	20%	30,00	120,00
		Cadeira giratória com rodízio sem braço tipo secretária	60,00	20%	12,00	48,00
		Cadeira giratória com rodízio sem braço tipo secretária	60,00	20%	12,00	48,00
		Ar condicionado York 7.500BTUs	550,00	20%	110,00	440,00
		Ventilador metálico de teto com 3 pás	40,00	20%	8,00	32,00
		Ventilador metálico de teto com 3 pás	40,00	20%	8,00	32,00
		Mesa de MDF com 3 gavetas	120,00	20%	24,00	96,00
		Mesa de MDF com 3 gavetas	120,00	20%	24,00	96,00
		Mesa redonda reunião MDF	80,00	20%	16,00	64,00
		Armário de madeira, baixo, duas portas	80,00	20%	16,00	64,00
		Armário de madeira, baixo, duas portas	80,00	20%	16,00	64,00
		Cadeira plástica com rodízio e braços	60,00	20%	12,00	48,00
		Cadeira plástica com rodízio e braços	60,00	20%	12,00	48,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Banqueta Lótus com Assento em ABS Vermelha	135,90	50%	67,95	67,95

Seq Patrimônio	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
		Banqueta Lótus com Assento em ABS Vermelha	135,90	50%	67,95	67,95
		Banqueta Lótus com Assento em ABS Vermelha	135,90	50%	67,95	67,95
		Mesa de MDF com 3 gavetas	120,00	20%	24,00	96,00
		Armário de madeira, baixo, duas gavetas pasta suspensa	120,00	20%	24,00	96,00
		Armário de madeira, baixo, duas gavetas pasta suspensa	120,00	20%	24,00	96,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Ventilador Ø 30cm, mesa	40,00	20%	8,00	32,00
		Balcão em MDF com vidro	2.000,00	20%	400,00	1.600,00
		Ventilador metálico de teto com 3 pás	40,00	20%	8,00	32,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Prateleira de madeira (MDF) fixas na parede	100,00	20%	20,00	80,00
		Prateleira de madeira (MDF) fixas na parede	100,00	20%	20,00	80,00
		Prateleira de madeira (MDF) fixas na parede	100,00	20%	20,00	80,00
		Prateleira de madeira (MDF) fixas na parede	100,00	20%	20,00	80,00
		Mesa de MDF sem gavetas	60,00	20%	12,00	48,00
		Mesa de MDF sem gavetas	60,00	20%	12,00	48,00
		Cofre médio	350,00	20%	70,00	280,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Expositor de vidro	500,00	20%	100,00	400,00
		Cadeira plástica fixa, estrutura de ferro, sem braços	30,00	20%	6,00	24,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Prateleira de aço com 6 divisórias	40,00	20%	8,00	32,00
		Mesa para computador	60,00	20%	12,00	48,00
		Mesa para impressora	60,00	20%	12,00	48,00
		Arquivo c/ 4 gavetas pasta suspensa	150,00	20%	30,00	120,00
		Mesa estrutura de ferro com marmore, para o café	250,00	20%	50,00	200,00
		Sofá grande	200,00	20%	40,00	160,00
		TV LCD Samsung 32"	300,00	20%	60,00	240,00
		DVD Phillips	50,00	20%	10,00	40,00
		Receptor de antena parabólica marca AICON	60,00	20%	12,00	48,00
		Bebedouro de garrafão	120,00	20%	24,00	96,00

Seq Patrimônio	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Ventilador de parede Ø 60 cm, marca Ventidelta	60,00	20%	12,00	48,00
		Armário de aço, baixo, com duas portas	110,00	20%	22,00	88,00
		Armário de aço, baixo, com duas portas	110,00	20%	22,00	88,00
		Armário de aço, alto, com duas portas	180,00	20%	36,00	144,00
		Armário de aço, alto, com duas portas	180,00	20%	36,00	144,00
		Armário de aço, alto, com duas portas	180,00	20%	36,00	144,00
		Armário de aço, alto, com duas portas	180,00	20%	36,00	144,00
		TV 14"	60,00	20%	12,00	48,00
		Cômoda	50,00	20%	10,00	40,00
		Rack pequeno	50,00	20%	10,00	40,00
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>12.949,85</b>

### 06.01.03 – Equipamentos de Informática

nº código ativo	Nº TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
000014		CPU Semp Toshiba Celeron Dual Core/320/2048/DVD	500,00	25%	125,00	375,00
000018		CPU Semp Toshiba Pentium Dual Core	500,00	25%	125,00	375,00
000019		CPU Semp Toshiba ES-1699-DVF 727B Celeron 320	500,00	25%	125,00	375,00
000022		Netbook Atom N450 2Gb Preto	460,00	25%	115,00	345,00
000025		CPU Semp Toshiba ES-1699-DVF727B Celeron 320	500,00	25%	125,00	375,00
000026		CPU Semp Toshiba Celeron Dual Core/320/2048/DVD	500,00	25%	125,00	375,00
000027		CPU Semp Toshiba Celeron Dual Core/320/2048/DVD	500,00	25%	125,00	375,00
000028		Microcomp Bitway Pentium Dual Core 4Gb HD 1Tera - Preto	500,00	25%	125,00	375,00
000029		Monitor LG LED 18,5 E1940S - Preto	100,00	25%	25,00	75,00
000030		Microcomp Bitway Pentium Dual Core 4Gb HD 1Tera - Preto	500,00	25%	125,00	375,00
000031		Monitor LG LED 18,5 E1940S - Preto	100,00	25%	25,00	75,00
000032		CPU Mirax PDC/2Gb/320/W7Starter/DVDRW	500,00	25%	125,00	375,00
000033		CPU HP PDC 3Gb/500/W7Basic/DVDRW/Pavilion Sliml	500,00	25%	125,00	375,00
000036		Leitor Honey/Metrologic MK9535 Voyager BT USB - pt proje	75,00	25%	18,75	56,25
000037		Leitor Honey/Metrologic MK9535 Voyager BT USB - pt proje	75,00	25%	18,75	56,25
000038		Leitor Honey/Metrologic MK9535 Voyager BT USB - pt proje	75,00	25%	18,75	56,25
000039		Leitor Honey/Metrologic MK9535 Voyager BT USB - pt proje	75,00	25%	18,75	56,25
000040		Leitor Honey/Metrologic MK9535 Voyager BT USB - pt proje	75,00	25%	18,75	56,25
000041		Leitor Honey/Metrologic MK9535 Voyager BT USB - pt proje	75,00	25%	18,75	56,25
000046		CPU HP PDC 3Gb/500/W7Basic/DVDRW/Pavilion Sliml	500,00	25%	125,00	375,00
000047		CPU STI CDC/2Gb/500/W7Starter/DVDRW/DV 727E	500,00	25%	125,00	375,00
000048		CPU STI CDC/2Gb/500/W7Starter/DVDRW/DV 727E	500,00	25%	125,00	375,00
000049		Impressora Multifuncional Kyocera KM-2820 30PPM n.série: XVP1114248	800,00	25%	200,00	600,00

n° código ativo	N° TAG	Descrição	Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
				%	Valor	
000055		CPU Itatec PDC/2Gb/500/W7Starter/DVDRW/ST4344 c/Monitor LED Samsung 15.6/LS16B110NSLZD	500,00	25%	125,00	375,00
000056		CPU Itatec PDC/2Gb/500/W7Starter/DVDRW/ST4344 c/Monitor LED Samsung 15.6/LS16B110NSLZD	500,00	25%	125,00	375,00
000072		Impressora Laser Color CP1025 110V	850,00	25%	212,50	637,50
000073		Notebook Sony Vaio 15.5 Core i3 4Gb HD500 W8 SVE15125CBW Branco	700,00	25%	175,00	525,00
000074		Notebook Asus C.D. Core 14 4Gb/HD500/W8 A45U-VX040H Preto	700,00	25%	175,00	525,00
000081		Computador c/ Monitor - Showroom	500,00	25%	125,00	375,00
000081		Computador c/ Monitor - Showroom	500,00	25%	125,00	375,00
000082		Impressora Laser com Scanner	650,00	25%	162,50	487,50
000083		CPU Servidor Rede	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Sate/Intel 2 Core 500Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Sate/Intel 2 Core 500Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Sate/Intel 2 Core 500Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Sate/Intel 2 Core 500Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Sate/Intel 2 Core 500Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Servidor IBM Intel Xeon 2GHz 4Gb de memória	1.250,00	25%	312,50	937,50
		Impressora	100,00	25%	25,00	75,00
		Computador Intel 2 Core 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Impressora HP Laserjet 1525	100,00	15%	15,00	85,00
		Computador Intel 2 Core 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Intel 2 Core 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Intel 2 Core 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Intel 2 Core 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador Intel 2 Core 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Computador AOC 256Mb	500,00	25%	125,00	375,00
		Impressora Samsung Laserjet	250,00	30%	75,00	175,00
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>16.130,00</b>

#### 06.01.04 – Veículos

##### 06.01.04.01 – Motos

n° código ativo	N° de Frota	Marca / Modelo	Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículo)		Valor Justo
			Fab	Mod			%	Valor	
000063		Honda XRE 300	2010	2010	HTP-1281	F 8.721,00	15%	1.308,15	7.412,85
		Honda CG 125 FAN KS	2009	2010	HTU-7251	F 3.666,00	15%	549,90	3.116,10
		Honda CG 125 FAN KS	2009	2010	HTU-7258	F 3.666,00	15%	549,90	3.116,10
		Said car para 1 moto			HRS-3212	M 3.000,00	25%	750,00	2.250,00
		Honda CG 125 FAN KS	2013	2013	HRU-1298	F 4.344,00	15%	651,60	3.692,40
		Said car para 1 moto				M 3.000,00	35%	1.050,00	1.950,00
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>21.537,45</b>

##### 06.01.04.02 – Automóveis

n° código ativo	N° de Frota	Marca / Modelo	Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículo)		Valor Justo
			Fab	Mod			%	Valor	
000075		Automóvel Uno Mille Way Econ 4P, chassi 9BD15844D6858475	2013	2013	NSA-3674	F 21.441,00		0,00	21.441,00
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>21.441,00</b>

**06.01.04.03 – Caminhões**

n° código ativo	N° de Frota	Marca / Modelo	Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor Justo
			Fab	Mod			%	Valor	
000088		Caminhão marca Volkswagen modelo 8-150 E Delivery Plus Carroceria metálica - Toco	2010	2010	HTT-5021	F 68.500,00	15%	10.275,00	58.225,00
						M 5.330,00	25%	1.332,50	3.997,50
000089		Caminhão marca Volvo modelo VM 330 8x2, chassi 93KPOS1F8EE147322 Tanque TANKAR capacidade 23.000 litros	2014	2014	NRZ-2513	F 234.089,00	15%	35.113,35	198.975,65
						M 17.000,00	20%	3.400,00	13.600,00
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>274.798,15</b>

**06.01.04.04 – Reboques**

n° código ativo	N° de Frota	Marca / Modelo	Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor Justo
			Fab	Mod			%	Valor	
		Carretinha Reboque para 3 Motos			HSJ-9788	M 2.400,00	25%	600,00	1.800,00
		Carretinha Reboque para 6 Motos			HUN-9424	M 6.000,00	25%	1.500,00	4.500,00
000090		Carretinha Reboque para 3 Motos			HRV-4261	M 2.400,00	25%	600,00	1.800,00
		Carretinha Reboque para 3 Motos				M 2.400,00	25%	600,00	1.800,00
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>9.900,00</b>

**06.01.05 – Imóveis**

Os valores dos terrenos foram determinados pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor

Imóvel	N° Matrícula	Cidade/Estado	Área	x	Valor Unitário	=	TOTAL
n° 01	11.751	Coxim/MS	50.975,00	m2	x 210,00	=	10.704.750,00
n° 02	12.234	Rio Verde de Mato Grosso/MS	1.690,08	m2	x 120,00	=	202.809,60
n° 03	13.565	Coxim/MS	42.342,00	m2	x 210,00	=	8.891.820,00
n° 04	23.924	Porto Velho/RO	450,00	m2	x 210,00	=	94.500,00
n° 05	23.928	Porto Velho/RO	450,00	m2	x 210,00	=	94.500,00
n° 06	55.580	Porto Velho/RO	450,00	m2	x 360,00	=	162.000,00
n° 07	71.909	Porto Velho/RO	2.034,00	m2	x 260,00	=	528.840,00
<b>Totais:</b>							<b>20.679.219,60</b>

Então, temos =>  $V_{\text{Imóveis}} = \text{R\$ } 20.679.219,60$

**06.01.06 – Edificações e Benfeitorias**
**06.01.06.01 - Construção**

Para avaliarmos as edificações, utilizaremos o critério recomendado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), através de sua publicação “Edificações – Valores de Venda”, que fornece parâmetros para utilização dos peritos em seus trabalhos avaliatórios.


Nelas as edificações são classificadas em 27 categorias, atribuindo-se a cada uma delas um coeficiente “k” que, multiplicado pelo valor padrão conhecido como “R-8.N” e “GI”, fornece o custo do metro quadrado de cada categoria. A publicação acima descreve as características de cada uma dessas 27 categorias.



As categorias acima referidas, com seus respectivos valores do coeficiente “k”, estão exibidas no Anexo 03.

Quanto aos símbolos “R-8.N” e “GI”, seus valores são publicados mensalmente pelo SINDUSCON e exibido nas publicações especializadas, sob o título de “Custos Unitários Básicos das Edificações”. Esse símbolo significa o custo/m<sup>2</sup> de um projeto Padrão Residencial e com padrão “N” ou “normal” e de um projeto Galpão Industrial com padrão “N”. Apresentamos a tabela usada neste laudo no Anexo 02, que foi retirada do site do SINDUSCON de cada estado do mês Abril/2017.

Ali podemos lermos que, em Abril de 2017, os valores de “R-8.N” (Padrão Normal - R-8) e “GI” são de:

SINDUSCON	R-8.N	GI
 MS	1.078,71	587,33
 RO	1.088,44	609,35

O primeiro passo de nossa avaliação será, portanto classificar os prédios. Para isso, procuramos ver qual das 27 categorias previstas pelo IBAPE que mais se assemelha aos nossos prédios.

Feito isso, basta tomarmos o coeficiente “k” correspondente à categoria escolhida e multiplicarmos pelo custo/m<sup>2</sup> e o resultado será o custo do metro quadrado de cada um dos nossos prédios.

1. Para R-8.N, temos:
  - 1.1. Categoria: Residencial - Casa - Padrão Simples
  - 1.2. Adotamos o valor de “k” = 1,056
2. Para GI, temos:
  - 2.1. Categoria: Comercial - Galpão - Padrão Simples
  - 2.2. Adotamos o valor de “k” = 0,850

Item	Prédio	Símbolo SINDUSCON Mercado	Custo Unitário	Un	Coeficiente "K"	Custo Unitário Atualizado (R\$)
<b>1 Matrícula 1.743 - Sonora/MS</b>						
1.1	Galpão Comercial	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
<b>2 Matrícula 11.751 e 13.565 - Coxim/MS</b>						
2.1	Cobertura de Abastecimento	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
2.2	Pavimento Externo - Paralelepípedo e concreto	Paralelepípedo	226,80	m2	0,600	136,08
2.3	Cobertura de Abastecimento 2	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
2.4	Lavador	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
2.5	Restaurante e Depósito	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
2.6	Loja e Oficina	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
2.7	Loja de Conveniência	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
2.8	Escritórios	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
2.9	Salas Comerciais	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
2.10	Apoio	R-8.N (MS)	1.078,71	m2	1,056	1.139,12
<b>3 Matrícula 12.234 - Rio Verde do Mato Grosso/MS</b>						
3.1	Galpão Comercial	GI (MS)	587,33	m2	0,850	499,23
3.1.1	Galpão coberto					

Item	Prédio	Símbolo SINDUSCON Mercado	Custo Unitário	Un	Coefficiente "K"	Custo Unitário Atualizado (RS)
3.1.2	Sala					
3.1.3	Depósito					
3.1.4	Banheiros					
3.1.5	Varanda					
<b>4 Matrícula 23.924 - Porto Velho/RO</b>						
4.1	Salão Comercial	GI (RO)	609,35	m2	0,850	517,95
<b>5 Matrícula 23.928 - Porto Velho/RO</b>						
5.1	Residência	R-8.N (RO)	1.088,44	m2	1,056	1.149,39
<b>6 Matrícula 55.580 - Porto Velho/RO</b>						
6.1	Residência	R-8.N (RO)	1.088,44	m2	1,056	1.149,39

### 06.01.06.02 - Depreciação

Devemos agora aplicar uma depreciação, em função da idade aparente ("Y") e do estado de conservação ("C") de cada edificação, de acordo com a tabela de cálculo no Anexo 03, temos:

Com base nesses parâmetros, a Depreciação se calcula pela fórmula abaixo:

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

#### Cálculo das depreciações das Edificações

$$Y = \text{Idade aparente} = 5 \text{ ano (s)}$$

$$\text{Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações} \quad "b" = 0,0032$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{5}{100} \right) + \left( 1 - \frac{5}{100} \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8 = \left[ 0,05 + \left( 1 - 0,05 \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,1 + \left( 1 \times 0,0032 \right) \right] \times 0,8 = 0,0424 - \quad \mathbf{0,9576}$$

$$Y = \text{Idade aparente} = 10 \text{ ano (s)}$$

$$\text{Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações} \quad "b" = 0,0032$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{10}{100} \right) + \left( 1 - \frac{10}{100} \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8 = \left[ 0,1 + \left( 1 - 0,1 \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,1 + \left( 1 \times 0,0032 \right) \right] \times 0,8 = 0,0823 - \quad \mathbf{0,9177}$$

$$Y = \text{Idade aparente} = 10 \text{ ano (s)}$$

$$\text{Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações} \quad "c" = 0,0252$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{10}{100} \right) + \left( 1 - \frac{10}{100} \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8 = \left[ 0,1 + \left( 1 - 0,1 \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,1 + \left( 1 \times 0,0252 \right) \right] \times 0,8 = 0,0981 - \quad \mathbf{0,9019}$$

$$Y = \text{Idade aparente} = 20 \text{ ano (s)}$$

$$\text{Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações} \quad "b" = 0,0032$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{20}{100} \right) + \left( 1 - \frac{20}{100} \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8 = \left[ 0,2 + \left( 1 - 0,2 \right) \times 0,0032 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,2 + \left( 1 \times 0,0032 \right) \right] \times 0,8 = 0,1620 - \quad \mathbf{0,8380}$$



$$Y = \text{Idade aparente} = 20 \text{ ano (s)}$$

Estado de Conservação retirado da Tabela de Heidecke para Cálculo de Depreciações

$$"e" = 0,0252$$

$$"D" = [(Y/100) + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$$

$$"D" = \left[ \left( \frac{20}{100} \right) + \left( 1 - \frac{20}{100} \right) \times 0,0252 \right] \times 0,8 = \left[ 0,2 + (1 - 0,2) \times 0,0252 \right] \times 0,8$$

$$= \left[ 0,2 + (1 \times 0,0252) \right] \times 0,8 = 0,1761 - 0,8239$$

### 06.01.06.03 – Valor final depreciado

Item	Prédio	Idade Aparente (anos)	Extensão / Área / Volume (m / m2 / m3)	Unidade	Custo Unitário Atualizado (R\$)	Valor Atualizado (R\$)	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Valor Justo (R\$)
<b>1</b>	<b>Matrícula 1.743 - Sonora/MS</b>					<b>226.151,19</b>			<b>203.955,81</b>
1.1	Galpão Comercial	10	453,00	m2	499,23	226.151,19	c	0,9019	203.955,81
<b>2</b>	<b>Matrícula 11.751 e 13.565 - Coxim/MS</b>					<b>5.554.542,06</b>			<b>4.586.475,02</b>
2.1	Cobertura de Abastecimento	20	1.581,00	m2	499,23	789.282,63	c	0,8239	650.267,86
2.2	Pavimento Externo - Paralelepípedo e concreto	20	22.000,00	m2	136,08	2.993.760,00	c	0,8239	2.466.475,04
2.3	Cobertura de Abastecimento 2	20	473,82	m2	499,23	236.545,16	b	0,8380	198.213,49
2.4	Lavador	20	321,52	m2	499,23	160.512,43	c	0,8239	132.241,70
2.5	Restaurante e Depósito	20	634,24	m2	499,23	316.631,64	c	0,8239	260.863,94
2.6	Loja e Oficina	20	794,12	m2	499,23	396.448,53	c	0,8239	326.622,84
2.7	Loja de Conveniência	10	64,68	m2	1.139,12	73.678,28	b	0,9177	67.614,26
2.8	Escritórios	20	208,76	m2	1.139,12	237.802,69	c	0,8239	195.918,98
2.9	Salas Comerciais	20	124,11	m2	1.139,12	141.376,18	c	0,8239	116.475,88
2.10	Apoio	20	183,04	m2	1.139,12	208.504,52	c	0,8239	171.781,04
<b>3</b>	<b>Matrícula 12.234 - Rio Verde do Mato Grosso/MS</b>					<b>360.858,42</b>			<b>345.546,48</b>
3.1	Galpão Comercial	5	722,83	m2	499,23	360.858,42	b	0,9576	345.546,48
3.1.1	Galpão coberto								
3.1.2	Sala								
3.1.3	Depósito								
3.1.4	Banheiros								
3.1.5	Varanda								
<b>4</b>	<b>Matrícula 23.924 - Porto Velho/RO</b>					<b>168.333,75</b>			<b>161.191,01</b>
4.1	Salão Comercial	5	325,00	m2	517,95	168.333,75	b	0,9576	161.191,01
<b>5</b>	<b>Matrícula 23.928 - Porto Velho/RO</b>					<b>208.303,95</b>			<b>199.465,20</b>
5.1	Residência	5	181,23	m2	1.149,39	208.303,95	b	0,9576	199.465,20
<b>6</b>	<b>Matrícula 55.580 - Porto Velho/RO</b>					<b>207.280,99</b>			<b>198.485,65</b>
6.1	Residência	5	180,34	m2	1.149,39	207.280,99	b	0,9576	198.485,65
<b>Total de Edificação e Benfeitorias</b>						<b>6.725.470,37</b>			<b>5.695.119,16</b>

 Então, temos =>  $V_{\text{Edif/Benf}} = \text{R\$ } 5.695.119,16$ 

### 06.02 – Valores Totais do Imobilizado

06.02.01 – Máquinas e equipamentos. . . . .	R\$	65.744,80
06.02.02 – Móveis e utensílios. . . . .	R\$	12.949,85
06.02.03 - Equipamentos de informática. . . . .	R\$	16.630,00

06.02.04 – Veículos:		
06.02.04.01 – Motos. ....	R\$	21.537,45
06.02.04.02 – Automóveis. ....	R\$	21.441,00
06.02.04.03 – Caminhões. ....	R\$	274.798,15
06.02.04.04 – Reboques. ....	R\$	9.900,00
06.02.05 – Imóveis. ....	R\$	20.679.219,60
06.02.06 – Edificações e Benfeitorias. ....	R\$	5.695.119,16
=====		
Total. ....	R\$	26.796.840,01

Arredondando, temos => **V<sub>TI</sub> = R\$ 26.800.000,00**

## 07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Maio de 2.017**, os seguintes valores:

**R\$ 26.800.000,00** (Vinte e seis milhões oitocentos mil reais).

## 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O Presente laudo foi escrito em dezoito (18) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexos: Pesquisa de valor dos imóveis (Anexo 01), Custo Unitário Básicos das Edificações – CUB-SINDUSCON/MS e RO (Anexo 02), Classificação dos imóveis construídos (Anexo 03), Tabela Heidecke (Anexo 04), Valorização dos veículos de acordo com tabela FIPE (Anexo 05), Cotações de Apoio / Complementares (Anexo 06), Levantamento fotográfico (Anexo 07) e Matrículas dos Imóveis (Anexo 08).

Ribeirão Preto, 26 de Maio de 2017.



**Murcelo Henrique**  
Engenheiro Civil  
CREA n° 0685046690



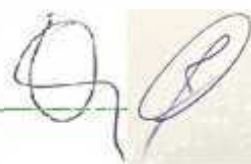
**Adriano Guerra**  
Engenheiro Eletricista  
CREA n° 5063010507



**ANEXOS**

**ANEXO 01**

**PESQUISA DE VALOR DOS IMÓVEIS**



**01 - PESQUISA – ÁREA URBANA - COXIM / MS**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-02-01-0**

Título do Anúncio:	Terreno 1470m2 Código do anúncio: 324853262				
Bairro:					
Cidade:	Coxim				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	1.470,00 m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 450.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 306,12 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>
Informante:	Ciumara Muniz Figueiredo - 67 3291-1010				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-02-02-0**

Título do Anúncio:	Ótima localização de comércio e moradia Código do anúncio: 331322099				
Bairro:					
Cidade:	Coxim				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	780,00 m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 130.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 166,67 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>
Informante:	alex.pinheiro.moreira - 67 99671-8919				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-02-03-0**

Título do Anúncio:	Terreno em Coxim_MS Código do anúncio: 327538124				
Bairro:					
Cidade:	Coxim				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	220,00 m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 32.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 145,45 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3)}{3} = \frac{(\text{R\$ } 306,12 + \text{R\$ } 166,67 + \text{R\$ } 145,45)}{3} = \text{R\$ } 206,08 / \text{m}^2$$

$$V_{u1} \approx \text{R\$ } 210,00 / \text{m}^2$$



**02 - PESQUISA – ÁREA URBANA - RIO VERDE DE MATO GROSSO / MS**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-03-01-0**

Título do Anúncio:	Terreno no Centro Rio Verde/MS				
Bairro:					
Cidade:	Rio Verde de Mato Grosso				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	360,00 m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 75.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 208,33 /m2	Situação:	Transação	Data:	23/05/2017
Informante:	Kleber Cardoso - (67) 99652-1255				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-03-02-0**

Título do Anúncio:	Chácara dentro da Cidade de Rio Verde do MT Código do anúncio: 299287503				
Bairro:					
Cidade:	Rio Verde de Mato Grosso				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	2.800,00 m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 180.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 64,29 /m2	Situação:	Transação	Data:	23/05/2017
Informante:	Fernando Manetti - 63 99241-7270				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-03-03-0**

Título do Anúncio:	Terreno - Centro - Rio Verde de Mato Grosso / MS ID: 179055				
Bairro:					
Cidade:	Rio Verde de Mato Grosso				
Estado:	Mato Grosso do Sul				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	490,00 m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 50.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 102,04 /m2	Situação:	Transação	Data:	23/05/2017
Informante:	Janice Bernart - CRECI: 4005 - (67) 3292-3655 / (67) 99622-0154 / (67) 99927-7445				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".





Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3)}{3} = \frac{(\text{R\$ } 208,33 + \text{R\$ } 64,29 + \text{R\$ } 102,04)}{3} = \text{R\$ } 124,89 / \text{m}^2$$

$$V_{u_2} \approx \text{R\$ } 120,00 / \text{m}^2$$



**03 - PESQUISA – ÁREA URBANA – JARDIM DAS MANGUEIRAS – PORTO VELHO / RO**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-05-01-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 450 m <sup>2</sup> por R\$ 100.000 Rua Atlântica, Cuniã, Porto Velho, RO COD. TE0001				
Bairro:	Cuniã				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	450,00	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 222,22	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	ROMERO DOS SANTOS CORRETOR DE IMOVEIS - CRECI: 1621-F-RO - (69) 99959-1919				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-05-02-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 10000 m <sup>2</sup> por R\$ 1.390.000 Rua Daniela, Lagoinha, Porto Velho, RO COD. 1417				
Bairro:	Lagoinha				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	10.000,00	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 1.390.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 139,00	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	Iran Machado Corretor de Imóveis - CRECI: 1216-F-RO - (69) 98100-8000				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-05-03-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 450 m <sup>2</sup> por R\$ 130.000 Rua Gioconda, Cuniã, Porto Velho, RO COD. Terreno Jardim das Mangueiras				
Bairro:	Cuniã				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	450,00	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 130.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 288,89	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	IZA SILVA E MAURO MILANEZ NEGOCIOS IMOBILIARIO - CRECI: 1671-F-RO - (69) 99935-0261				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-05-04-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 300 m <sup>2</sup> por R\$ 60.000 COD. TE0342 Rua Palmeiras, Lagoinha, Porto Velho, RO					
Bairro:	Lagoinha					
Cidade:	Porto Velho					
Estado:	Rôndonia					
Tipo:	Terreno					
Área Imóvel:	300,00	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 60.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 200,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>
Informante:	Zoghbi Negócios Imobiliários - CRECI: 0376-J-RO - (69) 3224-3007 ou (69) 3224-3008					

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".


Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} = \frac{(R\$ 222,22 + R\$ 139,00 + R\$ 288,89 + R\$ 200,00)}{4} = R\$ 212,53 / m^2$$

$$V_{u_3} \approx \boxed{R\$ 210,00 / m^2}$$

**04 - PESQUISA – ÁREA URBANA – AGENOR MARTINS DE CARVALHO – PORTO VELHO / RO**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-01-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 450 m <sup>2</sup> por R\$ 100.000 Rua Atlântica, Cuniã, Porto Velho, RO COD. TE0001				
Bairro:	Cuniã				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	450,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 222,22	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	ROMERO DOS SANTOS CORRETOR DE IMOVEIS - CRECI: 1621-F-RO - (69) 99959-1919				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-02-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 403 m <sup>2</sup> por R\$ 180.000 COD. TE0337 Rua Vespaziano Ramos, Agenor de Carvalho, Porto Velho, RO				
Bairro:	Agenor de Carvalho				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	403,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 180.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 446,65	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	Zoghbi Negócios Imobiliários - CRECI: 0376-J-RO - (69) 3224-3007 ou (69) 3224-3008				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-03-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 450 m <sup>2</sup> por R\$ 130.000 Rua Gioconda, Cuniã, Porto Velho, RO COD. Terreno Jardim das Mangueiras				
Bairro:	Cuniã				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	450,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 130.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 288,89	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	IZA SILVA E MAURO MILANEZ NEGOCIOS IMOBILIARIO - CRECI: 1671-F-RO - (69) 99935-0261				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-04-04-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 303 m <sup>2</sup> por R\$ 150.000 COD. TE0066 Agenor de Carvalho, Porto Velho, RO				
Bairro:	Agenor de Carvalho				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	303,00 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 150.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 495,05 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>
Informante:	Zoghbi Negócios Imobiliários - CRECI: 0376-J-RO - (69) 3224-3007 ou (69) 3224-3008				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} = \frac{(R\$ 222,22 + R\$ 446,65 + R\$ 288,89 + R\$ 495,05)}{4} = R\$ 363,20 / m^2$$

$$V_{u4} \approx \boxed{R\$ 360,00 / m^2}$$

**05 - PESQUISA – ÁREA URBANA – LAGOINHA – PORTO VELHO / RO**
**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-06-01-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 10000 m <sup>2</sup> por R\$ 1.390.000 Rua Daniela, Lagoinha, Porto Velho, RO COD. 1417				
Bairro:	Lagoinha				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	10.000,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 1.390.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 139,00	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	Iran Machado Corretor de Imóveis - CRECI: 1216-F-RO - (69) 98100-8000				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-06-02-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 300 m <sup>2</sup> por R\$ 60.000 COD. TE0342 Rua Palmeiras, Lagoinha, Porto Velho, RO				
Bairro:	Lagoinha				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	300,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 60.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 200,00	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	Zoghbi Negócios Imobiliários - CRECI: 0376-J-RO - (69) 3224-3007 ou (69) 3224-3008				

**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-06-03-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 366 m <sup>2</sup> por R\$ 110.000 COD. TE0058 Lagoinha, Porto Velho, RO				
Bairro:	Lagoinha				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	366,00	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 110.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 300,55	/m2	Situação:	Transação	Data: 23/05/2017
Informante:	Social Imóveis - CRECI: 1559-J-RO - (69) 2181-4400 ou (69) 9900-0800				



**COTAÇÃO : 45-2017-COT-A-06-04-0**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 300 m <sup>2</sup> por R\$ 120.000 COD. TE0141 Lagoinha, Porto Velho, RO				
Bairro:	Lagoinha				
Cidade:	Porto Velho				
Estado:	Rôndonia				
Tipo:	Terreno				
Área Imóvel:	300,00 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 120.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 400,00 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	<b>23/05/2017</b>
Informante:	Social Imóveis - CRECI: 1559-J-RO - (69) 2181-4400 ou (69) 9900-0800				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} = \frac{(R\$ 139,00 + R\$ 200,00 + R\$ 300,55 + R\$ 400,00)}{4} = R\$ 259,89 / m^2$$

$$V_{u5} \approx \boxed{R\$ 260,00 / m^2}$$



**ANEXO 02**

**CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES  
(SINDUSCON/MS E RO – ABRIL DE 2017)**

# CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES (SINDUSCON/MS – ABRIL DE 2017)



## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: ABRIL ANO: 2017

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/M<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de **ABRIL de 2017**.

Tais custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB2007.

Na formação desses custos unitários básicos não foram considerados as seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações: correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, brises, rebatimento de laje do teto; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser distribuídos no Anexo A - quadro 10), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m <sup>2</sup>	var. % mês
R-1	1.085,65	0,18%
PP-4	1.019,97	0,21%
R-8	972,21	0,19%
PS	750,10	0,02%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m <sup>2</sup>	var. % mês
R-1	1.280,08	0,25%
R-4	1.222,22	0,15%
R-8	1.078,71	0,22%
R-16	1.051,04	0,19%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m <sup>2</sup>	var. % mês
R-1	1.610,52	0,19%
R-8	1.312,78	0,14%
R-16	1.380,61	0,15%

CUB/M<sup>2</sup> - R8-N = R\$ 1.078,71

VARIÇÃO	
Mensal	0,22%
Em 2014	-
Ult. 12 meses	-

CUSTO TOTAL		100,00%	1.078,71
Mão de obra (encargos 134,39 %)	47,81%	513,62	
Materiais	47,53%	512,69	
Despesas Administrativas	4,66%	52,40	

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m <sup>2</sup>	var. % mês
CAL - 8	1.273,87	0,13%
CSL - 8	1.075,72	0,17%
CSL - 16	1.434,81	0,17%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m <sup>2</sup>	var. % mês
CAL - 8	1.370,18	0,12%
CSL - 8	1.178,19	0,15%
CSL - 16	1.569,06	0,15%

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m <sup>2</sup>	var. % mês
RP1Q	1.015,54	0,17%
GI	567,55	0,15%

- SKLAS**
- R-1: Residência Unifamiliar
  - PP-4: Projeto Popular
  - R-8: Residência Multifamiliar
  - R-16: Residência Multifamiliar
  - PS: Projeto de Interesse Social

- SKLAS**
- RPQ1: Residência Popular
  - CAL-8: Comercial Andares Livres
  - CSL-8: Comercial Salas e Lojas
  - CSL-16: Comercial Salas e Lojas
  - GI: Galpão Industrial

## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES (SINDUSCON/RO – ABRIL DE 2017)



**SINDUSCON-RO**

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia

### CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Mês: 04 ANO: 2017

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **ABRIL DE 2017**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterráneos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.115,50	R-1	1.265,79	R-1	1.604,53
PP-4	1.071,22	PP-4	1.234,72	R-8	1.297,70
R-8	1.028,75	R-8	1.088,44	R-16	1.418,44
PIS	773,39	R-16	1.065,50		

#### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.317,59	CAL - 8	1.414,56
CSL - 8	1.103,75	CSL - 8	1.208,30
CSL - 16	1.476,75	CSL - 16	1.602,72

#### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.083,49
GI	609,35

**EMERSON FIDEL CAMPOS ARAÚJO**  
PRESIDENTE SINDUSCON-RO

ART-CREABO Nº 828707925 - ENG. CIVIL FERNANDA MELO LUCENA DE CARVALHO

Rua José Camacho, 2574 - Liberdade - Fone: (069) 3223-2718 / 3223-2417-CEP 76.803-800 Porto Velho - RO  
sindusconro@brturbo.com.br





**ANEXO 03**  
**CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS**



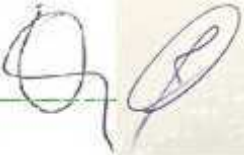
## CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS E COEFICIENTES CORRESPONDENTES ÀS RESPECTIVAS CATEGORIAS

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP. A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
<b>1 - RESIDENCIAL</b>	<b>1.1 - BARRACO</b>	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	<b>1.2 - CASA</b>	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de <b>2,890</b>			
	<b>1.3 - APARTAMENTO</b>	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com Elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com Elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com Elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
	1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de <b>3,490</b>				
	<b>2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL</b>	<b>2.1 - ESCRITÓRIO</b>	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960
2.1.2 - Padrão Simples			Sem Elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com Elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
2.1.3 - Padrão Médio			Sem Elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com Elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
2.1.4 - Padrão Superior			Sem Elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com Elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
2.1.5 - Padrão Fino			5,532	<b>3,066</b>	3,600	
2.1.6 - Padrão Luxo		Acima de <b>3,610</b>				
<b>2.2 - GALPÃO</b>		2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
	2.2.4 - Padrão Superior	Acima de <b>1,690</b>				
<b>3 - ESPECIAL</b>	<b>3.1 - COBERTURA</b>	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

**ANEXO 04**

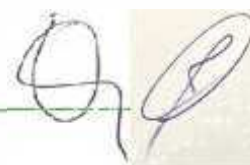
**TABELA DE HEIDECKE  
CÁLCULO DE DEPRECIACIONES**



## TABELA DE HEIDECKE para cálculo de depreciações

Estado de conservação	Coefficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Entre novo e regular	0,0032
c) Regular	0,0252
d) Entre regular e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Fontes: Publicação do IBAPE, subtítulo “Depreciações de Imóveis”, eng° Hélio de Caires, página 71.  
“Princípios de Engenharia de Avaliações”, Eng° Alberto Lélío Moreira, 2ªed., página 132.

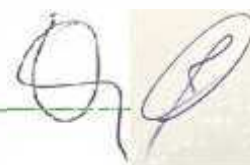




**ANEXO 05**



**VALORIZAÇÃO DOS VEÍCULOS DE  
ACORDO COM TABELA FIPE**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. P.", is located in the bottom right corner of the page.

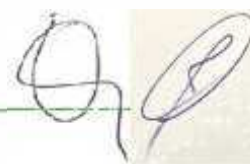
Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	811078-6
Marca:	HONDA
Modelo:	CG 125 FAN / FAN KS / 125 i FAN
Ano Modelo:	2010
Autenticação	r55wysrnm2q
Data da consulta	segunda-feira, 22 de maio de 2017 18:51
<b>Preço Médio</b>	<b>R\$ 3.666,00</b>

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	811078-6
Marca:	HONDA
Modelo:	CG 125 FAN / FAN KS / 125 i FAN
Ano Modelo:	2013
Autenticação	vrn6z95plqq
Data da consulta	quinta-feira, 18 de maio de 2017 22:10
<b>Preço Médio</b>	<b>R\$ 4.344,00</b>

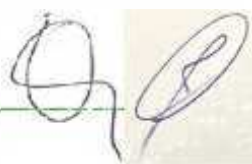
Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	811097-2
Marca:	HONDA
Modelo:	XRE 300/ 300 ABS/ Flex
Ano Modelo:	2010
Autenticação	cc9v82qhfkfq
Data da consulta	segunda-feira, 22 de maio de 2017 18:52
<b>Preço Médio</b>	<b>R\$ 8.721,00</b>

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	001263-7
Marca:	Fiat
Modelo:	Uno Mille WAY ECONOMY 1.0 F.Flex 4p
Ano Modelo:	2013 Gasolina
Autenticação	lfqkf5yl1rnc
Data da consulta	quinta-feira, 18 de maio de 2017 22:18
<b>Preço Médio</b>	<b>R\$ 21.441,00</b>

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	515126-0
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	8-150 E DELIVERY Plus 2p (diesel)
Ano Modelo:	2010
Autenticação	5l6j16sxqpcd
Data da consulta	quinta-feira, 18 de maio de 2017 22:31
<b>Preço Médio</b>	<b>R\$ 69.500,00</b>



Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	516179-7
Marca:	VOLVO
Modelo:	VM 330 8X2 2p (diesel) (E5)
Ano Modelo:	2014
Autenticação	l5srqpxztrctk
Data da consulta	quinta-feira, 18 de maio de 2017 22:43
Preço Médio	R\$ 234.089,00



**ANEXO 06**  
**COTAÇÕES DE APOIO / COMPLEMENTARES**



## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado

### Máquina De Limpeza De Bicos marca Wurth modelo Inject Cleaner Premium

	 Mercado Livre	Máquina De Limpeza De Bicos Wurth	Usado	1.800,00	JADSANTOS		São Paulo, São Paulo
<b>Média</b>				<b>1.800,00</b>			

	 A&C Automação e Controle	CARREGADOR DE BATERIAS HDA200 12V 10A (PARA BATERIAS DE MOTOCICLETAS 12V DE ATÉ 7Ah)	Novo	1.062,00	 A&C Automação e Controle	(11) 4368-4202	São Bernardo do Campo - São Paulo
<b>Média</b>				<b>1.062,00</b>			

### Alinhador hidráulico de chassi compacto

	 Moto Brasil	FMB-2200 - Alinhador Hidraulico de Chassi Modelo C - NOVO MODELO	Novo	10.800,00	 Moto Brasil	(11) 3333-3134 (11) 2863-5945	Barretos SP
<b>Média</b>				<b>10.800,00</b>			














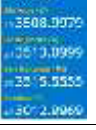









### Lavadora de pressão marca Black & Decker modelo PW1400 110v

	 ShopFácil.com	Lavadora de Alta Pressão 1400w Black & Decker PW1400 - 110v	Novo	751,22	 ShopFácil.com	0800-726-6850	Osasco/SP
	 Walmart	Lavadora Alta Pressão PW1400 1.595 Libras Black&Decker	Novo	530,91	 Walmart		
	 Magazine Luiza	Lavadora de Alta Pressão 1400W Black And Decker PW1400 - 110 Volts - Black And Decker (cód. magazineluiza.com 8482533)	Novo	499,90	 Magazine Luiza		
	 CCP Parafusos e Ferramentas	Lavadora alta pressão PW1400 1.595 libras Black&Decker CÓDIGO - 34771 Código - PW1400	Novo	522,21	 CCP Parafusos e Ferramentas		
<b>Média</b>				<b>576,06</b>			

### Compressor marca Wayne modelo W84011H 40 tri 425l 175lb

	 NOWAK	Compressor de ar Industrial Alta Pressão Wayne 425 litros - 40 pés Ref: 396 - W 84011 H - 425 litros - Pressão 175lbf - 40 pcm - 10 HP - 220/380V Trifásico	Novo	12.652,00	 NOWAK	17 3355-1274	São José do Rio Preto - SP
	 Loja do Mecânico	Compressor de Ar 40 PCM 425 Litros 220/380 V WAYNE-W 84011 H Cod.0030229	Novo	9.999,99	 Loja do Mecânico	 3508.0070 10 3.0895 33 8000 185 33 5.1555 33 2.1166V	Franca, SP
<b>Média</b>				<b>11.326,00</b>			

## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Compressor marca Wayne modelo W84011H 40 tri 425l 175lb</b>							
	 OLX	Compressor de Ar - Wayne W84011H - 40 Pés - 425 Litros - 10 HP	Usado	5.500,00	Bagdad Comércio de Balões Ltda	11 3981-3166	São Paulo/SP
	 OLX	Compressor de ar WAYNE industrial line 4500.00 a negociar	Usado	4.500,00	Renato Cruz	91 98010-9903	Belém/PA
<b>Média</b>				<b>5.000,00</b>			
<b>Lavadora de peças desmontável 110v - CMB</b>							
	 Casa do Mecânico	MÁQUINA DE LAVAR PÇS BASIC 10 LTS DESMONTÁVEL CMB LBD10		399,00		(11) 2910-6294 / 2916-5884	São Paulo/SP
	 Proposto	Lavadora De Peças 10 litros 110/220V - CMB BASIC CMB-LBD-101		452,56		41 3332-2754	Curitiba-PR
<b>Média</b>				<b>425,78</b>			
<b>Kit medidor de pressão injeção</b>							
	 Mercado Livre	Medidor De Pressão Da Bomba De Combustível - Galmar	Novo	558,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo
<b>Média</b>				<b>558,00</b>			
<b>Rampa pneumática 350 kg de cap. Carga</b>							
	 Loja do Mecânico	Rampa Pneumática Pit Stop 2 Pistões para Moto 350Kg Vermelha JMEQUIPAMENTOS-87445V Cod.0026574	Novo	1.869,90			Franca, SP
	 Loja do Mecânico	Rampa Pneumática para Moto 350Kg - Azul MAQUINAS RIBEIRO-MR350MA Cod.0041998	Novo	2.269,99			Franca, SP
	 Ferramentas Kennedy	Elevador Rampa Pneumático para Motos Tell400 Vermelho Krebs KREBSFER - 11850001 Código do Produto:8936 Capacidade máxima de carga: 400Kg	Novo	1.899,00		(41) 3314-1880	Curitiba - PR
	 Mercado Livre	Elevador Pneumático Para Motos - Rampa Para Motos 350 Kg	Novo	2.360,00	EVEREST_MOTOS		São Paulo/SP
	 Mercado Livre	Elevador Pneumático P/ Motos 350kg - Verde - Galmar	Novo	2.259,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo



## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
		Elevador Pneumático de Moto 2e4Rodas 350Kg – EMCP350	Novo	2.113,00		(47) 3522-3274 (47) 99978-1276 (48) 99145-5000 (47) 98872-0320	Santa Catarina
		RAMPA P/ MOTO PNEUMÁTICO 2 PISTÕES - 350 KGS	Novo	1.800,00		16 3615-9226	Ribeirão Preto/SP

**Média 2.081,56**

### Torquímetro de relógio de 0 a 10n.m encaixe de 3/8

		Torquímetro De Relógio Tork De 0 A 10n.m Com Encaixe De 3/8 N° fabricante:H704	Novo	683,16	REPGALMAR		Americana, São Paulo
		Torquímetro com Relógio com Encaixe de 3/4 Pol. 95 - 475 N.m GEDORE-4506R35D Cod.0004824	Novo	659,99			Franca, SP
		TRNA10PA - Torquímetro de relógio com ponteiro de arraste - 0 a 10 N.m Código: TRNA10PA	Novo	858,60		(51) 99975-4056	Porto Alegre/RS
		Torquímetro com Relógio Quadrado de 3/8". Capacidade em N.M 8-4 Resolução 1 N.M Ref. 4506 R40N Gedore 047.385 Código: 047.385 Ref. Interna: 009619	Novo	710,09		(11) 3312-8090	São Paulo, SP

**Média 727,96**





















### Estante completa com 60 gavetas nº 3 azul

		Estante Gaveteiro com 60 Gavetas Nº 3 Cor Azul 8339A Presto	Novo	188,26		(41) 3314-1880	Curitiba - PR
		Estante Gaveteiro EP60/3A com 60 Ref: 1970 - Estante Gaveteiro 60 caixas nº3 azul Marcon	Novo	264,46		17 3355-1274	São José do Rio Preto - SP
		Estante Gaveteiros com 60 caixas número 03 Preta PRESTO-EP60/3 Cod.0016328	Novo	135,92			Franca, SP
		ESTANTE GAVETEIRO COM 60 GAVETAS Nº 3 COR AZUL 8339A PRESTO	Novo	225,00		41 3314-1890	Curitiba - PR







**Média 203,41**



## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Cavelete para Custom</b>							
	 Mercado Livre	Cavelete Para Moto / Motocicleta Custom - Tecnofusi / Galmar		389,00	TECNOFUSIFUNDIDOS		Santa Bárbara D'oeste, São Paulo
	 Mercado Livre	Cavelete Para Moto / Motocicleta Custom - Galmar		420,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo
<b>Média</b>				<b>404,50</b>			
<b>Painel Completo C/ Ferramentas Convencionais - Moto - Galmar</b>							
	 Mercado Livre	Painel Completo C/ Ferramentas Convencionais - Moto - Galmar		1.400,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo
	 Mercado Livre	Painel Completo Com Ferramentas Honda - Gedore - Galmar		3.130,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo
<b>Média</b>				<b>2.265,00</b>			
<b>Painel Com Ferramentas Especiais Multimarcas - Galmar</b>							
	 Mercado Livre	Painel Com Ferramentas Especiais Multimarcas - Galmar		3.810,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo
	 Mercado Livre	Painel Especial Multimarca Com Ferramentas - Galmar		3.590,00	REPGALMAR		Americana, São Paulo
<b>Média</b>				<b>3.700,00</b>			
<b>Painel para Equipamentos II</b>							
	 Tecnofusi	503001 - SG07125 - Painel para Equipamentos Honda M2	Novo	631,13	 Tecnofusi	(51) 99975-4056	Porto Alegre/RS
<b>Média</b>				<b>631,13</b>			
<b>Climatizador de Ar marca Rotoplast modelo Exaustor 140</b>							
	 Rotoplast	Exaustor 140	Novo		 Rotoplast	(49) 3664-8300	Maravilha - SC
	 OLX	Climatizador Roto 140 (novo) Código do anúncio: 287376951	Novo	10.125,00	Evelyn Corrêa	67 99242-2856	Campo Grande-MS





## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 OLX	Vendo climatizador evaporativo da Rotoplast Modelo Roto 140 Plus Código do anúncio: 293181898	Usado	7.000,00	Fernando Henrique	69 99969-0861	Pimenta Bueno-RO
	 OLX	Climatizador de ambiente, semi novo Marca- Ecobrisa. Modelo EB 150 Código do anúncio: 317217974	Usado	6.000,00	Neuton	67 99228-2363	Campo Grande-MS
	 OLX	Climatizador Código do anúncio: 299024478	Usado	7.500,00	Camila	67 99177-4647	Campo Grande-MS
<b>Média</b>				<b>6.833,33</b>			







### Desmontadora Compactbox 3G marca Eberlin

	 OLX	Desmontadora Compactbox Eberlin 3G Código do anúncio: 327768044	Usado	3.000,00	patricia71		Novo Hamburgo-RS
	 OLX	Desmontadora de Pneu de Motos Eberlin Compact Box Código do anúncio: 284566187	Usado	3.600,00	Carlos Costa	82 99833-4477	Maceió-AL
	 Mercado Livre	Montadora E Desmontadora De Pneu Eberlin	Novo	3.900,00	KAUE TIBANA		São Paulo, São Paulo
<b>Média</b>				<b>3.500,00</b>			




### Testador de baterias ac100 12v

	 Mercado Livre	Testador De Bateria - Moto Ac100 A&c	Novo	553,90	AEC AUTOMACAO		São Bernardo do Campo, São Paulo
	 Mercado Livre	Testador De Bateria - Automotivo De 36ah - 100ah-ac 200 A&c	Novo	595,95	AEC AUTOMACAO		São Bernardo do Campo, São Paulo
<b>Média</b>				<b>574,93</b>			

### Macaco tipo Garrafa 1 Ton

	 NOWAK	Macaco tipo Garrafa 2 Ton Ref: 1655	Novo	96,50	 NOWAK	17 3355-1274	São José do Rio Preto - SP
	 Palácio das Ferramentas	Macaco Hidráulico 2 TON CJ 2700 BOVENAU Referência: 29384	Novo	76,80	 Palácio das Ferramentas	PABX (16) 2104-9666	Franca/SP







## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 Palácio das Ferramentas	Macaco Hidráulico 1,5 TON MT 1400 Simples BOVENAU Referência: 03558	Novo	100,90	 Palácio das Ferramentas	PABX (16) 2104-9666	Franca/SP
<b>Média</b>				<b>91,40</b>			







### Macaco tipo Garrafa 10 Ton

	 NOWAK	Prensa Hidráulica de Bancada 10 Toneladas Ref: 1601	Novo	545,99	 NOWAK	17 3355-1274	São José do Rio Preto - SP
	 Loja do Mecânico	Prensa Hidráulica 10 Toneladas MARCON-MPH10 Cod.0008769	Novo	529,90	 Loja do Mecânico		Franca, SP
	 Palácio das Ferramentas	Prensa Hidráulica 10 TON MPH-10 MARCON Referência: 40881	Novo	509,90	 Palácio das Ferramentas	PABX (16) 2104-9666	Franca/SP
<b>Média</b>				<b>528,60</b>			







### Esmeril







	 Mercado Livre	Esmeril - Einhell	Usado	120,00	JACKSONMONO		Borborema, São Paulo
	 Mercado Livre	Moto Esmeril Qualiforte Somar	Usado	130,00	HANSES10		São Paulo, São Paulo.
	 Mercado Livre	Moto Esmeril Bivolti [ 127 Ou 220 ] Tamontina Na Caixa	Usado	180,00	ANTIGOSDO JOSE		Cambuí, Minas Gerais
<b>Média</b>				<b>143,33</b>			









### Compressor

	 Mercado Livre	O Compressor T 10 Pés 140 Libras 100 Litros	Usado	1.700,00	DESOUZASILVARODR IGO69		Sertânia, Pernambuco
	 OLX	Compressor de ar schul usado	Usado	1.550,00	Marcelo	11 96555-7447	São Paulo, São Paulo
	 OLX	Compressor De Ar Wayne trifásico 220v/380 L - Usado	Usado	2.300,00	ligiacagna	11 94738-5344	São Paulo, São Paulo
<b>Média</b>				<b>1.850,00</b>			









## MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 mercado livre	Fax Panasonic Kx- Ft 938-secretária-identificador-picotador	Usado	349,90	ATELIER RESINEIRO		São Paulo, São Paulo
	 mercado livre	Fax Papel Termico Panasonic Kx Ft 938 C/ Sec E Cortador Aut	Usado	290,00	CARLACRISTINA FERR EIRALETEC		Nova Iguaçu, Rio De Janeiro
	 mercado livre	Fax Panasonic Kx- Ft 938-secretária-identificador-picotador	Usado	289,90	ATELIER RESINEIRO		São Paulo, São Paulo
<b>Média</b>				<b>309,93</b>			







Tenda 4.5x3 em nylon							
	 mercado livre	Tendas Sanfonadas 3 X 4,5	Novo	850,00	MAGOGUITENDAS M ESQUITA		Goiânia, Goiás
	 mercado livre	Tenda Gazebo Ferro Sanfonada 4,5 X 3 Metros Preta Pouco Uso	Novo	999,00	VISUAL_BIKE_IPIRANGA		São Paulo, São Paulo
	 mercado livre	Tends 4,5 X 3 Sanfonada	Usado	900,00	LEANDROLUCAS82		Aparecida de Goiânia, Goiás
<b>Média</b>				<b>916,33</b>			









Cama elástica 3,00m							
	 mercado livre	Cama Elastica De 2.44	Usado	500,00	EDNAMORAISOUZA		São Paulo, São Paulo
	 mercado livre	Cama Elástica Pula-pula 3,10m	Usado	999,00	PINTURASMONTEIRO		Mambaí, Goiás
	 mercado livre	Cama Elastica vendo cama - elastica 3,05 diametro usada poucas vezes ,	Usado	680,00	RITTINHA2005		São Bernardo do Campo, São Paulo
	 mercado livre	Cama Elástica 3,05	Usado	850,00	LETHICIARBETIATOH ENRIQUE		São Paulo, São Paulo
<b>Média</b>				<b>757,25</b>			

## MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Ar condicionado Consul CCB 10B 10000F 220V ca</b>							
	 Mercado Livre	Vende Ar Condicionado Marca Consul 10.000 Btus 220 Volts	Usado	350,00	JOAOFISCHER		Petrópolis, Rio de Janeiro
	 Mercado Livre	Ar Condicionado	Usado	400,00	SALU5546910		Rio De Janeiro, Rio De Janeiro
	 Mercado Livre	Ar Condicionado Consul 10.000 110v Mecânico-classe A Energia	Usado	499,00	ATT.LINHARES		Rio De Janeiro, Rio De Janeiro
	 Mercado Livre	Ar Condicionado	Usado	500,00	PRISCILAFUZARO		Uberaba, Minas Gerais
<b>Média</b>				<b>437,25</b>			

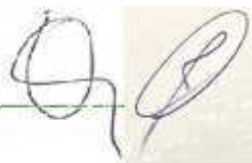
## CARROCERIAS

Imagem	Fonte	Equipamento	Ano	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Carroceria Tanque 23.000 litros</b>							
	 Trucadão	Tanque Multimarcas - 00/01 Tipo Sobre Chassi - Ano 00/01	2001	19.000,00	 TRUCKCISO	(41) 99145-2535 (41) 99976-2535	Araucaria - PR
	 MF Rural	Tanque- Pipa Gascom 22.000L (Cód. 212313)	2010	20.000,00			São Gabriel do Oeste/MS
	 Mequipamentos	TANQUES PIPA DE DIVERSOS TAMANHOS: 20.000 lts : R\$12.000,00 // 15.000 lts : R\$10.000,00 // 10.000 lts : R\$ 8.000,00 // 6.500 lts : R\$ 8.500,00 /C TUBULAÇÃO CASO TENHA INTERESSE FAVOR ENTRAR EM CONTATOCódigo: TAN1044		12.000,00	 Mequipamentos	(31) 3282-6423 // 8744-7716	Belo Horizonte/MG
<b>Média</b>				<b>17.000,00</b>			

<b>Carroceria Metálica para Caminhão Toco</b>							
	 Mercado Livre	Ativa Caminhões - Carroceria P/ Toco 2009/2009	2009	6.000,00	 Ativa Caminhões	(17) 3521-5959	São Paulo - Interior - Catanduva
	 Mercado Livre	Carroceria De Ferro C/ Protetor Ciclistico 6.15x2,20x0,46	2009	6.000,00	 Meloleao	(19) 3413-5988	São Paulo - Interior - Piracicaba
	 Mercado Livre	Carroceria De Ferro C/ Protetor Ciclistico 6.15x2,20x0,46	2009	4.000,00	Trucadoveiculos	(41) 30694450	Paraná - Curitiba - Umbará
<b>Média</b>				<b>5.333,33</b>			



**ANEXO 07**  
**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**





# EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

## MATRÍCULAS 1.743



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

## MATRÍCULA 11.751 e 13.565











A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

## MATRÍCULAS 12.234





## MATRÍCULAS 23.924 e 23.928



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a circular flourish.



## MATRÍCULA 55.580



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes.

## MATRÍCULAS 71.909



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more complex mark.

# MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.





Handwritten signature or initials.

# MÓVEIS E UTENSÍLIOS





A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.



# EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a flourish.



# MOTOS



A handwritten signature in black ink is written over a small square stamp. The signature is stylized and appears to be "O.P.". The stamp is a light-colored square with some faint markings.

# AUTOMÓVEIS



A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains a circular logo or seal, but the details are not clear.

# CAMINHÕES



A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains a circular logo or seal, which is partially obscured by the signature.

# REBOQUES



**ANEXO 08**  
**MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS**

